

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

Administrado por  
**BANCO MODAL S.A.**  
Praia de Botafogo, 501, 5º andar - parte, bloco 01, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ

No montante de até  
**R\$ 46.000.000,00**  
(quarenta e seis milhões de reais)



Código ISIN da Cotas: BRDAMTCTF007  
Código de Negociação na B3 (antigo mercado de balcão da Cetip) nº 2488417DIA  
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa- Segmento de Atuação: Híbrido  
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/001

O DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), 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 ("Administrador") está realizando a sua 2ª (segunda) emissão de cotas, nominativo-escriturais (respectivamente, "Cotas" e "2ª Emissão"), em 2 (duas) séries, que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada de acordo com as disposições estabelecidas no Regulamento, abaixo definido, neste Prospecto e na legislação vigente ("Oferta"). O valor da Cota para fins da Oferta, em 25 de agosto de 2017, data em que foi aprovada a Oferta ("Data de Emissão"), é de R\$ 1,00 (um real), não será atualizado até a data de sua integralização, 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 da Cota"). A Oferta atingirá o valor total de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão, representado por até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas ("Volume Total da Oferta"). 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 distribuição das Cotas objeto da Oferta de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, 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"), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

O Administrador será a instituição responsável pela distribuição das Cotas objeto da Oferta.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota sem qualquer atualização ("Valor de Integralização"), sendo certo que os Cotistas que irão adquirir as Cotas da 1ª Série deverão integralizá-las durante o Período de Distribuição. No entanto, os Cotistas que adquirirem Cotas objeto da 2ª Série terão o prazo de até 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, no qual serão chamados pelo Administrador do Fundo para realizar a integralização das Cotas, na forma do *Instrumento Particular de Compromisso de Integralização das Cotas da 2ª Série da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário* que será celebrado por cada investidor que adquirir Cotas da 2ª Série no âmbito da Oferta ("Compromisso de Integralização"). Não haverá volumes mínimos e máximos de investimento por investidor, no âmbito da Oferta.

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do "*Instrumento Particular de Constituição do DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII*", celebrado em 10 de novembro de 2016, o qual aprovou o regulamento do Fundo, devidamente registrado, em 10 de novembro de 2016, sob o nº 1132026 perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de SP, que foi alterado em 25 de agosto de 2017 e registrado em 30 de agosto de 2017 sob o nº 1141723 ("Regulamento").

A Oferta foi aprovada pelos cotistas do Fundo, através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de agosto de 2017. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, 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.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob a indicação nº CVM/SRE/RFI/2018/001, em 08 de janeiro de 2018.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão (antigo mercado de balcão administrado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, que possui em carteira, na data deste Prospecto, 1 (um) ativo imobiliário da espécie *Shopping Center*, mas que não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário específico e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas Ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Não será objetivo do Fundo gerar ganhos de capital com a compra e venda de imóveis no curto prazo.

"Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 98 a 115 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

"A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas."

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS."

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

"O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS."

"ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC."

"A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA."

"A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS."

"AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO."

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 98 A 115 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 2ª EMISSÃO."

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS."

Instituição Administradora e Coordenador Líder



Gestor



Consultores Legais



A data deste Prospecto é 09 de janeiro de 2018

..

***TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.***

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES .....	10
------------------	----

### 1. SUMÁRIO

• Resumo das Características da Oferta .....	22
• Resumo das Características do Fundo .....	31

### 2. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

• Estratégia de Investimento .....	39
• Política de Investimento do Fundo .....	40
• Investimentos e Potenciais Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo .....	43
• Critério de Precificação dos Ativos do Fundo .....	43
• Critérios para Elaboração dos Laudos de Avaliação dos imóveis .....	44

### 3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

• Histórico .....	47
• Panorama Geral do Mercado de Shopping Centers.....	48

### 4. A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

• Principais Características da 1ª Emissão.....	51
---	----

### 5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA, DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

• Custos de Distribuição .....	56
• Quantidade e Valor das Cotas .....	56
• Divisão em Séries .....	57
• 1ª Série .....	57
• 2ª Série .....	57
• Prazo de Distribuição.....	57
• Preço de Integralização.....	58
• Prazo de Subscrição e Integralização e Condições da Distribuição .....	58
• Chamadas de Capital .....	61
• Negociação das Cotas .....	64
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....	64
• Público Alvo do Fundo .....	65

• Inadequação da Oferta a Investidores .....	65
• Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	66
• Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo .....	67
• Órgão Deliberativo da Oferta .....	67
• Regime de Colocação .....	67
• Plano da Oferta .....	67
• Cronograma Estimativo .....	68
• Condições da Distribuição das Cotas pelo Administrador .....	68
• Procedimentos da Distribuição .....	68
• Demonstrativos dos Custos da Distribuição .....	72
• Contrato de Garantia de Liquidez .....	72
• Destinação dos Recursos .....	72

## **6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

• Base Legal .....	76
• Características Básicas do Fundo .....	76
• Informações Principais do Shopping Center .....	77
• Seguros .....	77
• Outros Imóveis-Alvo .....	78
• Distribuição de Rendimentos do Fundo .....	78
• Assembleia Geral de Cotistas .....	79
• Convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas .....	81
• Características das cotas .....	84
• Direitos, Vantagens e Restrições das cotas .....	84
• Forma de condomínio .....	85
• Prazo .....	86
• Objeto do Fundo .....	86
• Política de Investimentos .....	86
• Da utilização dos Recursos do Fundo .....	86
• Representação do Fundo .....	87
• Taxas e Encargos do Fundo .....	89
• Apuração do resultado do Fundo .....	91

## **7. FATORES DE RISCO**

• Riscos Relacionados à Liquidez .....	98
• Risco de Não Integralização .....	99

• Risco Relativo às Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor .....	99
• Risco de Desapropriação.....	99
• Risco de Diluição .....	100
• Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos .....	100
• Risco de Questionamento Estrutural .....	100
• Risco de Não Colocação das Cotas objeto da 2ª Emissão .....	100
• Riscos Tributários .....	101
• Risco Institucional .....	102
• Riscos Macroeconômicos Gerais .....	103
• Riscos de Mercado .....	104
• Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário .....	104
• Risco Jurídico .....	105
• Risco de Patrimônio Negativo .....	105
• Risco do Investimento em Shopping Center .....	105
• Risco de concentração da carteira do Fundo .....	106
• Inexistência de Ativo Imobiliário Específico .....	106
• Risco Operacional .....	106
• Risco de Governança .....	107
• Risco Regulatório .....	107
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização dos Cotistas.....	107
• Risco de Potencial Conflito de Interesses .....	108
• Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes .....	108
• Riscos Ambientais.....	109
• Risco de Sinistro.....	109
• Riscos de Despesas Extraordinárias.....	110
• Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas.....	110
• Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis .....	110
• Riscos Relacionados à Compra a Prazo dos Imóveis .....	111
• Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Ativos Imobiliários .....	111
• Propriedade das Cotas e Não dos Imóveis .....	111
• Riscos de Vacância e Outras Condições Adversas de Mercado .....	112
• Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado .....	112
• Riscos de Não Realização do Investimento .....	113
• Reclamação de Terceiros.....	113

• Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez, dos Outros Ativos e dos Ativos Imobiliários da Carteira do Fundo.....	113
• Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez .....	114
• Riscos Atrelados aos fundos investidos.....	114
• Baixa Liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos e Riscos do Prazo .....	114
• Risco Relativo à Não Substituição do Administrador ou do Gestor .....	114
• Risco Relativo à Ausência de Novos Investimentos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários .....	115
• Riscos do Uso de Derivativos.....	115
• Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade .....	115
• Demais Riscos.....	115

## **8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

• Breve Histórico do Administrador, Custodiante e Escriturador .....	119
• Principais Atribuições do Administrador .....	120
• Sumário da Experiência Profissional do Administrador.....	124
• Breve Histórico do Gestor .....	124
• Principais Atribuições do Gestor .....	125
• Sumário da Experiência Profissional do Gestor .....	125
• Breve Histórico da Administradora do Shopping.....	126
• Principais Atribuições da Administradora do Shopping.....	127
• Principais Atribuições do Custodiante.....	128
• Principais Atribuições do Escriturador .....	128

## **9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

• Taxa de Administração .....	131
• Remuneração do Gestor .....	131
• Remuneração do Administrador pela Distribuição das Cotas .....	131
• Remuneração do Escriturador .....	132
• Remuneração do Custodiante.....	132

## **10. TRIBUTAÇÃO**

• Tributação do Fundo .....	135
• Tributação dos Investidores .....	136
• Tributação do IOF/Títulos .....	137
• Tributação do IOF/Câmbio .....	137

## **11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

• Informações sobre as Partes .....	140
• Relacionamento entre as Partes .....	141
• Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo .....	141

## **12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

• Informações aos Cotistas .....	145
• Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado .....	147

## **13. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

• Esclarecimentos a respeito da Oferta .....	151
--	-----

## **14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

• Atendimento aos Cotistas .....	155
----------------------------------	-----

## **15. ANEXOS**

• Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo .....	157
• Anexo II - Regulamento do Fundo Consolidado .....	159
• Anexo III - Declaração do Administrador .....	225
• Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder .....	227
• Anexo V - Minuta do Boletim de Subscrição .....	229
• Anexo VI - Minuta do Compromisso de Integralização .....	241
• Anexo VII - Ata de AGC (2ª Emissão) .....	253
• Anexo VIII - Estudo de Viabilidade .....	257



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<u>“1ª Emissão”</u> :	Primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 14 de fevereiro de 2017, por meio da qual foram emitidas 150.000.000 (cento e cinquenta milhões) de cotas, totalizando a captação de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
<u>“1ª Série”</u> :	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.
<u>“2ª Emissão”</u> :	A presente segunda emissão de Cotas do Fundo, em 2 (duas) séries, que compreende o montante máximo de até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas, totalizando o volume de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), e mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), representados por 20.000.000 (vinte milhões) Cotas.
<u>“2ª Série”</u> :	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.
<u>“ABL”</u> :	21.130 (vinte e um mil e cento e trinta) m2.
<u>“Administrador”</u> ou <u>“Coordenador Líder”</u> :	É o 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.
<u>“Administradora do Shopping”</u> :	É a Laredo Administrador de Shopping Centers Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Marechal Deodoro, nº 869, 19º andar, cj. 1901, CEP 80060-010, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0001-62.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	Anúncio de encerramento da Oferta, que será divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400/03.
<u>“Anúncio de Início”</u> :	Anúncio de início da Oferta, que será divulgado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03.
<u>“Apresentações para Potenciais Investidores”</u> :	Após a divulgação do Anúncio de Início, o Administrador poderá realizar apresentações acerca do Fundo e da Oferta para os potenciais Investidores.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 76 deste Prospecto.

“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	São os Imóveis-Alvo e as SPE, que podem ser objeto de investimento pelo Fundo.
“ <u>Ativos de Liquidez</u> ”:	São os títulos de renda fixa, públicos ou privados, e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa que possuam, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira em títulos públicos, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	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.
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a sociedade resultante da associação entre a BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e a CETIP S.A. - Mercados Organizados.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	Documento a ser celebrado por todos os cotistas do Fundo, em conjunto com o Compromisso de Integralização, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização das Cotas do Fundo.
“ <u>Cetip</u> ”:	CETIP S.A. - Mercados Organizados.
“ <u>Compromisso de Integralização</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Integralização das Cotas da 2ª Série da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário</i> ” a ser celebrado por todos os cotistas do Fundo que subscreverem cotas da 2ª Série, em conjunto com o Boletim de Subscrição, que definirá as regras para as chamadas de capital que ocorrerão ao longo do prazo de duração do Fundo, às quais o Cotista estará obrigado, sob as penas expressamente previstas no

	referido instrumento e no Regulamento.
<u>“Contrato de Administração do Shopping”</u> :	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Administração do Shopping Total</i> ”, celebrado em 22 de março de 2017, entre o Administrador e a Administradora do Shopping, no qual são definidas as atribuições da Administradora do Shopping.
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Cotas da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário, em Regime de Melhores Esforços</i> ”, celebrado em 20 de dezembro de 2017, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor.
<u>“Contrato de Gestão”</u> :	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado em 10 de novembro de 2016, entre o Administrador e Gestor do Fundo, no qual são definidas as atribuições do Gestor.
<u>“Coordenador Líder”</u> :	É o próprio Administrador, ou seja, o 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.
<u>“Cotas”</u> :	As cotas de emissão do Fundo, nominativo-escriturais, em 2 séries, já emitidas pelo Fundo, assim como as novas cotas que serão objeto da Oferta.
<u>“Cotistas”</u> :	Os Cotistas da 1ª Série e os Cotistas da 2ª Série, em conjunto.
<u>“Cotistas da 1ª Série”</u> :	Os investidores que vierem a adquirir as Cotas da 1ª Série da 2ª Emissão do Fundo.

<b>“<u>Cotistas da 2ª Série</u>”:</b>	Os investidores que vierem a adquirir as Cotas da 2ª Série da 2ª Emissão do Fundo.
<b>“<u>Cotista Inadimplente</u>”:</b>	<p>O Cotista da 2ª Série que não realizar a integralização das Cotas nos termos e prazos previstos no Compromisso de Integralização.</p> <p><b>Importante observar que o Investidor precisa manter recursos líquidos para atender ao disposto na Cláusula VIII e subitens do Regulamento em prazo de 2 (dois) dias úteis, pelo prazo de integralização de 60 (sessenta) meses, a fim de não incorrer nas multas por potencial inadimplemento previstas na Cláusula 8.10 do Regulamento, conforme se verifica na página 11 do Regulamento.</b></p>
<b>“<u>Custodiante</u>”:</b>	O Administrador.
<b>“<u>CVM</u>”:</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“<u>Data de Emissão</u>”:</b>	É o dia 25 de agosto de 2017, data em que foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a Oferta.
<b>“<u>Despesas Extraordinárias</u>”:</b>	<p>Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e a remuneração da taxa de administração e o custo anual dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, as quais estão, a título exemplificativo e sem qualquer limitação, descritas abaixo:</p> <p>a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel-Alvo;</p> <p>b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias</p>

	<p>externas;</p> <p>c) obras destinadas a repor as condições de uso do edifício;</p> <p>d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, arrendamento ou outra forma de cessão de uso dos Imóveis-Alvo;</p> <p>e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;</p> <p>f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e</p> <p>g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos ativos imobiliários.</p>
<u>“Dia Útil”:</u>	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, no Estado de São Paulo, ou na Cidade de São Paulo, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não houver funcionamento na B3.
<u>“Encargos do Fundo”:</u>	São os custos e despesas descritos no item 18.1. do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 89 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do patrimônio líquido do Fundo.
<u>“Escrutador de Cotas”:</u>	É o Administrador.
<u>“Fundo”:</u>	É o Diamante Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<u>“Gestor”:</u>	É a 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.
“ <u>Imóveis-Alvo</u> ”:	Os imóveis e/ou direitos aquisitivos sobre empreendimentos imobiliários destinados à renda, incluindo, mas não se limitando, a <i>shopping centers</i> , <i>malls</i> , prédios comerciais, estacionamentos, lojas e galpões, a serem construídos, em fase de construção ou já construídos, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”:	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“ <u>Investidores</u> ”:	São os investidores que venham a adquirir as Cotas objeto da Oferta.
“ <u>IPCA</u> ”:	Significa Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.



<p><u>“Outros Ativos”:</u></p>	<p>Entende-se por “Outros Ativos”:</p> <p>a)ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;</p> <p>b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;</p> <p>c)certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;</p> <p>d) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;</p> <p>e) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que sua emissão ou negociação tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;</p> <p>f) letras hipotecárias;</p> <p>g)letras de crédito imobiliário;</p> <p>h) letras imobiliárias garantidas; e</p> <p>i) outros ativos que venham a ser permitidos na legislação em vigor.</p>
<p><u>“Patrimônio Líquido”:</u></p>	<p>Entende-se por patrimônio líquido do Fundo, a soma</p>

	dos ativos do Fundo e dos valores a receber, deduzidas as exigibilidades.
<b><u>“Período de Integralização”:</u></b>	<p>Prazo de até 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, no qual os Cotistas da 2ª Série serão chamados pelo Administrador do Fundo para realizar a integralização das Cotas, nos termos previstos no Compromisso de Integralização.</p> <p><b>Importante observar que o Investidor precisa manter recursos líquidos para atender ao disposto na Cláusula VIII e subitens do Regulamento em prazo de 2 (dois) dias úteis, pelo prazo de integralização de 60 (sessenta) meses, a fim de não incorrer nas multas por potencial inadimplemento previstas na Cláusula 8.10 do Regulamento, conforme se verifica na página 11 do Regulamento.</b></p>
<b><u>“Pessoas Vinculadas”:</u></b>	Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador ou 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.
<b><u>“Política de Investimentos”:</u></b>	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada no Capítulo V do Regulamento e no item “Política de Investimento do Fundo” na página 40 deste Prospecto.
<b><u>“Prazo de Distribuição”:</u></b>	Prazo de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início para que o Administrador distribua as Cotas.
<b><u>“Regulamento”:</u></b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi registrado no 3º

	<p>Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, em 10 de novembro de 2017, sob o nº 1132026, alterado em 25 de agosto de 2017 e registrado em 30 de agosto de 2017 sob o nº 1141723 e alterado pela última vez em 13 de novembro de 2017 e registrado na mesma data, sob o nº 1143963 e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo II.</p>
<p><u>“Relatório da Administradora do Shopping”:</u></p>	<p>Relatório que a Administradora do Shopping encaminhará mensalmente ao Administrador, que contará com as informações mínimas exigidas referentes ao Shopping Total, para que o Administrador possa disponibilizar os informes mensais, trimestrais e anuais previstos no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.</p> <p>Caso venha a ser realizada alguma reforma ou manutenção no Shopping Total, o Relatório da Administradora do Shopping deverá contemplar seção específica que englobe a totalidade das informações disponibilizadas no Relatório de Andamento de Obras.</p>
<p><u>“Relatório de Andamento de Obras”:</u></p>	<p>Relatório com informações sobre o andamento das obras dos Imóveis-Alvo que se encontrem em construção, reforma, expansão ou que, no referido mês, tenham recebido benfeitorias custeadas pelo Fundo, a que título for. Referido relatório deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) indicação do Imóvel-Alvo objeto do relatório;</li> <li>b) fase atual do projeto relacionado a benfeitoria nele realizada;</li> <li>c) indicação dos gastos com o projeto no mês;</li> <li>d) justificativa de eventuais atrasos que ocorram no cronograma original do projeto; e</li> </ul>

	e) além de outras informações que o Administrador julgue relevantes para a ciência dos Cotistas.
<u>“Representante dos Cotistas”</u> :	Representante que pode ser eleito pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, para mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.
<u>“Requerimento de Integralização”</u> :	Documento pelo qual o Cotista será notificado pelo Administrador para realizar a integralização de Cotas.
<u>“Reserva de Despesas Extraordinárias”</u> :	Visando o pagamento das Despesas Extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador poderá reter até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.
<u>“Saldo da 1ª Série”</u> :	Eventual saldo remanescente das Cotas que serão emitidas no âmbito da 1ª Série.
<u>“SELIC”</u> :	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<u>“Shopping Total”</u>	É o empreendimento imobiliário do tipo “ <i>shopping center</i> ”, objeto da matrícula nº 3.171 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba - PR, único Imóvel-Alvo do <i>portfolio</i> de ativos do Fundo, conforme suas especificações no item “Patrimônio do Fundo”, da Seção “Características Básicas do Fundo” na página 76 deste Prospecto.
<u>“SPE”</u> :	O Fundo poderá adquirir sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de Imóveis-Alvo.

<u>“Taxa de Administração”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 131 deste Prospecto.
<u>“Valor da Cota”:</u>	O valor unitário da Cota de R\$ 1,00 (um real) na Data de Emissão, 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.
<u>“Valor de Integralização”:</u>	O valor de integralização é equivalente ao Valor da Cota e não será atualizado.
<u>“Valor Patrimonial da Cota”</u>	<p>É o valor da Cota apurado com base na divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número total de Cotas emitidas e integralizadas.</p> <p>O Valor Patrimonial da Cota do Fundo não se confunde com o Valor da Cota referido nesta 2ª Emissão.</p>
<u>“Volume Mínimo da Oferta”:</u>	O volume mínimo da Oferta é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas.
<u>“Volume Total da Oferta”:</u>	O volume total da Oferta será de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão, representado por até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas.

## 1.....SUMÁRIO

---

- Resumo das Características da Oferta
- Resumo das Características do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. SUMÁRIO

### Resumo das Características do Fundo

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre o Fundo, a Oferta e as Cotas da 2ª Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 98 a 115 deste Prospecto.

<b>Fundo</b>	Diamante Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Tipo</b>	Condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
<b>Prazo</b>	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.
<b>Objeto</b>	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; (ii) na aquisição de participações de SPE 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; 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.
<b>Administrador</b>	É o Banco Modal S.A..



<b>Gestor</b>	É a Modal Administradora de Recursos Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	É o Banco Modal S.A.
<b>Banco Custodiante</b>	É o Banco Modal S.A.
<b>Escriturador de cotas</b>	É o Banco Modal S.A.
<b>Administradora do Shopping</b>	É a Laredo Administrador de Shopping Centers Ltda.
<b>Formador de Mercado</b>	Não há.
<b>Cotistas</b>	Pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras. Não há limitação no público alvo do Fundo.
<b>Inadequação da Oferta a Investidores</b>	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 deste Prospecto, 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.
<b>Características das Cotas</b>	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.

<b>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</b>	<p>As cotas objeto de novas emissões (incluindo as Cotas da 2ª Emissão) assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às cotas já existentes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Direito de Preferência</b>	<p>Os atuais cotistas do Fundo não possuem direito de preferência na aquisição das Cotas.</p>
<b>Quóruns de deliberação e matérias de competência da Assembleia Geral de Cotistas</b>	<p>Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:</p> <p>(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</p>

	<p>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\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).</p> <p>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), (viii), (ix), (x) e (xii), acima, que dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:</p> <p>I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou</p> <p>II. Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.</p>
<b>Política de</b>	Tendo em vista o objeto do Fundo descrito acima, os ativos nos quais o

<b>Investimento</b>	<p>Fundo poderá investir são: os Ativos Imobiliários (ou seja, Imóveis-Alvo e SPE), os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez.</p> <p>A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos do Fundo objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas em Assembleia Geral:</p> <p>I. preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo localizados no território nacional brasileiro adquirido pelo Fundo;</p> <p>II. a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo localizados no território nacional brasileiro; e</p> <p>III. aquisição de SPE que invistam nos Imóveis-Alvo.</p> <p>A aquisição ou venda de qualquer Ativo Imobiliário pelo Fundo, assim como a cessão de créditos decorrentes dos Ativos Imobiliários, dependem de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>Para maiores informações sobre a Política de Investimento do Fundo, vide a Seção “Política de Investimento do Fundo”, nas páginas 40 a 42 deste Prospecto.</p>
<b>Critérios de Concentração</b>	<p>Os investimentos nos Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos e em Ativos de Liquidez, na forma estabelecida no Regulamento.</p>
<b>Representante de Cotistas</b>	<p>A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, para mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.</p> <p>A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.</p> <p>O Fundo não possui, atualmente, Representante de Cotistas.</p>
<b>Distribuição de</b>	<p>Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pela</p>

<b>Rendimentos e Amortização Extraordinária</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>As Cotas do Fundo serão amortizadas, a qualquer tempo, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.</p>
<b>Estrutura de Taxas</b>	<p>Será devida pelo Fundo, pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, uma taxa de administração de 0,01% (um centésimo por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com valor mínimo mensal equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). O valor mínimo mensal será atualizado anualmente pelo IGP-M.</p> <p>Não será cobrada pelo Fundo (a) taxa de ingresso, quando da aquisição de Cotas no mercado secundário; e (b) taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas.</p>
<b>Rentabilidade Alvo</b>	<p>O Fundo buscará retornos compatíveis com sua Política de Investimento e o cenário do mercado imobiliário.</p>
<b>Local de Admissão e Negociação das</b>	<p>As Cotas serão negociadas no mercado secundário, exclusivamente em mercado de balcão organizado administrado pela B3 (antigo mercado de</p>

..

<b>Cotas</b>	balcão administrado pela CETIP), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.
--------------	---

## Resumo das Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da 2ª Emissão.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 98 a 115 deste Prospecto.

<b>Administrador</b>	É o Banco Modal S.A..
<b>Coordenador Líder</b>	É o Banco Modal S.A., ou seja, o próprio Administrador.
<b>Valor Total da Oferta</b>	Até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas, totalizando o montante de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão.
<b>Valor Mínimo da Oferta</b>	20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão.
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão.  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.
<b>Valor de Integralização</b>	O valor de integralização é equivalente ao Valor da Cota e não será atualizado.
<b>Período de Integralização</b>	Prazo de até 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, no qual os cotistas que tenham adquirido Cotas da 2ª Emissão serão chamados pelo Administrador do Fundo para realizar a integralização das Cotas, nos termos previstos no Compromisso de Integralização.  <b>Importante observar que o Investidor precisa manter recursos líquidos para atender ao disposto na Cláusula VIII e subitens do Regulamento em prazo de 2 (dois) dias úteis, pelo prazo de integralização de 60 (sessenta) meses, a fim de não incorrer nas multas por potencial</b>

	inadimplemento previstas na Cláusula 8.10 do Regulamento, conforme se verifica na página 11 do Regulamento.
<b>Distribuição Parcial</b>	Permitida, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.
<b>Divisão em séries</b>	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.
<b>1ª Série</b>	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.
<b>2ª Série</b>	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.
<b>Montante Mínimo e Montante Máximo de Investimento</b>	Não há
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos captados com a Oferta serão destinados pelo Fundo para a realização do pagamento do preço de aquisição do Shopping Total 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



	<p>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..</p>
<b>Procedimento de Distribuição</b>	<p>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 a serem realizadas pelo Administrador durante a totalidade do Período de Integralização.</p> <p><b>Importante observar que o Investidor precisa manter recursos líquidos para atender ao disposto na Cláusula VIII e subitens do Regulamento em prazo de 2 (dois) dias úteis, pelo prazo de integralização de 60 (sessenta) meses, a fim de não incorrer nas multas por potencial inadimplemento previstas na Cláusula 8.10 do Regulamento, conforme se verifica na página 11 do Regulamento.</b></p> <p>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 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).</p> <p>A negociação das Cotas da 1ª Emissão do Fundo seguirá em seu curso normal.</p> <p>As Cotas serão distribuídas durante o Prazo de Distribuição, sendo certo que o Administrador poderá encerrar a Oferta a qualquer momento após a captação do Volume Mínimo da Oferta.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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, 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</p>
--	--

	e encargos do Fundo, conforme aplicáve.
<b>Excesso de Demanda</b>	<p>Caso, ao término do Prazo de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 2ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 2ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Boletim de Subscrição.</p>
<b>Aprovação da Oferta</b>	A Oferta foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada em 25 de agosto de 2017.
<b>Público Alvo</b>	O Fundo, a critério do Administrador, receberá recursos de pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b>Inadequação da Oferta a Investidores</b>	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. 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” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas, antes da tomada de decisão de investimento.
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores Esforços.

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

---

- Estratégia de Investimento
- Política de Investimento do Fundo
- Investimentos e Potenciais Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo
- Critério de Precificação dos Ativos do Fundo
- Critérios para Elaboração dos Laudos de Avaliação dos Imóveis

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO GESTOR

### Estratégia de Investimento

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, tem prazo de duração de 10 (dez) anos, contados de 13 de fevereiro de 2017 (que pode ser automaticamente prorrogado por períodos subsequentes de 5 (cinco) anos, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral de Cotistas), e consiste em uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em Ativos Imobiliários, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo possui, atualmente, um único Ativo Imobiliário, que é o Shopping Total, localizado na Rua Itacolomi, 100, Portão, Curitiba/PR, testada para as ruas Dr. Tobias Pinto Rebelo, Itacolomi e Itatiaia. Terreno com área aproximada de 31.000m<sup>2</sup>, e com área construída e averbada de 41.038,25m<sup>2</sup> e mais aproximadamente 44.000m<sup>2</sup> não averbadas, descrito na matrícula 3.171 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba/PR, Indicação Fiscal 83.005.001.000 (“Shopping Total”).

O Shopping Total, foi adquirido em Leilão Público Único de bem imóvel pertencente à Massa Falida de Hermes Macedo S.A.: O Shopping Total foi arrematado pelo valor total de R\$ 144.444.444,00 (cento e quarenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais), tendo sido depositado R\$ 28.888.889,90 (vinte e oito milhões, oitocentos e oitenta e oito mil, oitocentos e oitenta e nove reais e noventa centavos), equivalente a 20% (vinte por cento) de entrada, e o restante será pago em 60 (sessenta) parcelas iguais, mensais, consecutivas e atualizadas monetariamente a partir da data da realização do leilão pela variação do INPC. Por conta disso, o Shopping Total foi hipotecado judicialmente, em garantia do cumprimento do parcelamento, de forma que o Fundo assumiu a posse do imóvel e a condição de seu depositário, ficando sujeito as sanções legais no caso de descumprimento dos deveres pertinentes.

Os recursos da Oferta serão destinados para a realização do pagamento do preço de aquisição do Shopping Total e no pagamento dos Encargos do Fundo.

Conforme mencionado, os Ativos Imobiliários do Fundo são adquiridos após aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral. Atualmente o Fundo é monoativo, sendo que o único investimento consiste no Shopping Total, no entanto, é possível que o Fundo venha a investir em outros Ativos

..

Imobiliários e até mesmo em Outros Ativos, não sendo possível afirmar qual será a estratégia de investimento futura para o Fundo.

### **Política de Investimento do Fundo**

Os ativos que poderão vir a fazer parte da carteira do Fundo são os Ativos Imobiliários, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez. Caberá ao Administrador praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento prevista neste item e no Regulamento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento, da Assembleia Geral de Cotistas e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas destes.

A política de investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos do Fundo objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas em Assembleia Geral:

- I. preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo localizados no território nacional brasileiro adquirido pelo Fundo;
- II. a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo localizados no território nacional brasileiro; e
- III. aquisição de SPE que invistam nos Imóveis-Alvo.

Os investimentos nos Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos e em Ativos de Liquidez, na forma estabelecida no Regulamento.

O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

O Fundo poderá, mediante aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim, mediante aprovação do Fundo, na qualidade de sócio da SPE



e, caso a SPE não possua recursos necessários para tanto, o Fundo, mediante aprovação dos Cotistas, poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, a fim de aumentar o capital social da SPE de modo que a mesma passe a ter recurso para tal.

As aquisições a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa profissional que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor, na forma do Anexo I à Instrução CVM nº 472/2008.

Uma vez integralizadas as Cotas, anteriormente e posteriormente à aquisição dos Imóveis-Alvo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos, nos termos e limites da regulamentação em vigor, de liquidez compatível para atender às necessidades do Fundo, sendo elas: (i) os Encargos do Fundo; e (ii) as Reservas de Despesas Extraordinárias.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, uma vez integralizadas as Cotas do Fundo e não concluída a aquisição dos Imóveis-Alvo, o patrimônio do Fundo deverá ser aplicado em Ativos de Liquidez.

Os Outros Ativos devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso e se necessário, em contas específicas abertas no SELIC, na B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas de fundo de condomínio aberto, as quais não necessitam de serem registradas, custodiadas ou mantidas em conta de depósito, nos termos da legislação em vigor.

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 seja sempre, no máximo, até 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

O custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, devidamente

..

autorizados, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado serão suportados de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, e deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Atualmente, o Fundo possui um único Imóvel-Alvo, o Shopping Total, que é administrado pela Administradora do Shopping, que é responsável, por sua vez, pela seleção dos locatários das lojas e demais espaços locáveis do Shopping Total, assim como pela celebração e negociação dos respectivos contratos de locação.

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral.

É vedado ao Fundo aplicar em imóveis gravados com ônus reais.

Para os fins do Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses àquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Nos termos do item 4.2. do Regulamento, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do artigo 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472/08.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

## **Investimentos e Potenciais Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo**

Os ativos que poderão fazer parte da carteira do Fundo são os Ativos Imobiliários, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez, desde que respeitada a Política de Investimentos prevista no Regulamento e neste Prospecto.

Na presente data, o Fundo possui a propriedade de um único Imóvel-Alvo, o Shopping Total, cujos pagamentos iniciais pela aquisição estão sendo realizados com os recursos captados na 1ª Emissão de cotas do Fundo, sendo certo que os recursos a serem captados com a 2ª Emissão também serão destinados ao pagamento do preço de aquisição do Shopping Total. Para maiores informações sobre o Shopping Total, vide item “Estratégia de Investimento”, desta Seção “Política e Estratégia de Investimento do Gestor” nas páginas 39 a 40 deste Prospecto.

O Fundo é um fundo genérico, que poderá investir em qualquer Ativo Imobiliário, Outro Ativo ou Ativo de Liquidez que atenda a Política de Investimentos.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Administrador, mediante aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, podendo o Fundo investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário, sendo que o Regulamento estabelece que o investimento em Ativos Imobiliários deve representar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

## **Critério de Precificação dos Ativos do Fundo**

A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação.

O critério de apuração dos ativos é reproduzido no Manual de Apuração dos Ativos do Custodiante.

No caso de aplicações em imóveis para renda, o apuração contábil será feito pelo seu custo de aquisição retificado pela depreciação acumulada e pelas benfeitorias realizadas, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida economicamente útil do bem, ou por outro método mais apropriado a critério do Administrador e do Gestor, sendo que o valor dos ativos será reavaliado anualmente para atender as solicitações da CVM.

..

Até a data deste Prospecto, não houve atualização do valor do Shopping Total adquirido pelo Fundo. O Shopping Total será reavaliado pela primeira vez até 31 de dezembro de 2017 e passará, portanto, a ter o seu valor atualizado com base nesse novo laudo.

#### **Crerérrios para Elaberação dos Laudos de Avaliação dos Imóveis**

Os laudos de avaliação que irão amparar os imóveis que serão objeto de investimento pelo Fundo, serão elaborados na forma do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, por empresa profissional de primeira linha que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor.

### 3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

---

- Histórico
- Panorama Geral do Mercado de Shopping Centers

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### Histórico

No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/93 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM 205 foi revogada pela Instrução CVM nº 472/08, que por sua vez foi alterada pelas Instruções CVM 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15 e 580/16.

A partir de 2005 a atividade dos investimentos em fundos imobiliários para pessoas físicas aumentou devido à promulgação da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.

Os Fundos de Investimento Imobiliário-FII são veículos de investimento destinados à aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários ou ativos financeiros de base imobiliária. Os FII, de forma geral, alocam seus recursos essencialmente em imóveis já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou até em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários ou que detenham imóveis, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a esses. Os FII são fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado, ou seja, não é possível realizar o resgate de suas cotas. Logo, para deixar de ser cotista de um FII, é necessário alienar as cotas para terceiros, seja via bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Ainda, o investidor pessoa física pode vir a receber rendimentos sem pagar Imposto de Renda (os rendimentos distribuídos pelo Fundo são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% (dez por cento) de cotas do Fundo; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% (dez por cento) do rendimento total distribuído pelo Fundo; c) as cotas do Fundo sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e d) o FUNDO tenha no mínimo 50 cotistas. Para melhores esclarecimentos vide Seção “Tributação” nas páginas 135 a 137 deste Prospecto.

..

Dessa forma, os FIs têm atraído investimentos de longo prazo, com distribuição dos rendimentos mensalmente ou semestralmente, além de possível valorização imobiliária.

Os FIs são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

### **Panorama Geral do Mercado de Shopping Centers (fonte: Abrasce)**

Mesmo com a crise que o país vive há mais de 2 (dois) anos, o setor de Shopping Center vem reagindo bem. É esperado para o ano de 2017 um crescimento de 5% (cinco por cento) frente aos 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) de crescimento que o setor conseguiu ano de 2016.

Em 2016, o setor faturou R\$157,9 bilhões nos mais de 500 (quinhentos) empreendimentos do país, resultando no crescimento de 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) supramencionado. O Censo Abrasce mostrou que em 2016 foram inaugurados 20 (vinte) empreendimentos, totalizando 558 (quinhentos e cinquenta e oito) shoppings em operação no Brasil, o que representa 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) de aumento em relação ao ano anterior.

Já para 2017, estão previstos 30 (trinta) novos negócios no país, em 13 (treze) cidades que receberão o primeiro shopping. Este ano o setor deve investir R\$166 bilhões entre novos empreendimentos, expansões e modernizações.

O número de empregos nos centros de compras também cresceram. Em 2016, foram registrados 26.302 (vinte e seis mil, trezentos e dois) novos postos de trabalho, o que representa 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos) a mais do que o ano anterior. Para este ano, a expectativa também é otimista para quem procura uma vaga. A meta é que o setor empregue 52 mil pessoas.

Apesar dos resultados satisfatórios, a vacância média do setor encerrou 2016 com 4,60% (quatro inteiros e sessenta centésimos por cento) a mais de espaços desocupados nos centros comerciais do que o ano anterior. O número está em linha com o ano passado, que já foi difícil, mas uma vacância ainda administrável.

---

*Fonte: Abrasce*



#### **4. A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

---

- Principais Características da 1ª Emissão

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4. A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

##### Principais Características da 1ª Emissão

A 1ª Emissão foi aprovada pelo Regulamento, mais especificamente a partir do seu item 8.1. No âmbito da 1ª Emissão foram emitidas 150.000.000 (cento e cinquenta milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, perfazendo a 1ª Emissão o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento cinquenta e cinco milhões de reais). As Cotas da 1ª Emissão foram objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

Os investidores das Cotas da 1ª Emissão celebraram Compromisso de Integralização, pelo qual se comprometeram a realizar a integralização das Cotas conforme as chamadas de capital venham a ser realizadas pelo Administrador. Atualmente, ainda há Cotas da 1ª Emissão subscritas e não integralizadas, de forma que as integralizações das Cotas subscritas no âmbito da 1ª Emissão poderão vir a ser realizadas de forma concomitante à integralização de Cotas da 2ª Emissão.

Conforme demonstrado no Comunicado de Encerramento da 1ª Emissão, a totalidade das Cotas do Fundo foram subscritas por 3 (três) investidores pessoas físicas, conforme se verifica no item 13 do Informe Anual do Fundo.

Ocorre que ocorreram algumas cessões de Cotas de forma, que atualmente, o Fundo possui 17 (dezesete) cotistas, sendo que nenhum dos novos cotistas adquiriu cotas subscritas e não integralizadas.

Até a presente data, foram integralizadas 49.000.000 (quarenta e nove milhões) de Cotas, totalizando o valor de R\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais). Os recursos captados com a 1ª Emissão são destinados ao pagamento do preço de aquisição do Shopping Total. 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.

..

As cotas do Fundo foram admitidas, exclusivamente, à negociação no mercado de balcão organizado administrado pela B3 (o mercado de balcão organizado que era anteriormente administrado pela Cetip).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA, DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---

- Custos de Distribuição
- Quantidade e Valor das Cotas
- Divisão em Séries
- 1ª Série
- 2ª Série
- Prazo de Distribuição
- Preço de Integralização
- Prazo de Subscrição e Integralização e Condições da Distribuição
- Negociação das Cotas
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público Alvo do Fundo
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo
- Órgão Deliberativo da Oferta
- Regime de Colocação
- Plano da Oferta
- Cronograma Estimativo
- Condições da Distribuição das Cotas pelo Administrador
- Procedimentos da Distribuição
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA,  
DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

A presente Oferta se restringe exclusivamente a distribuição das Cotas emitidas no âmbito da 2ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

**Custos de Distribuição**

	Valor	(%)
Comissão de estruturação, coordenação e Colocação	R\$100.000,00	31,11%
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R\$138.000,00	42,93%
Assessoria Jurídica	R\$ 65.000,00	20,22%
B3	R\$ 14.714,36	4,58%
Outras Despesas*	R\$ 3.775,24	1,17%
<b>Total</b>	<b>R\$ 321.489,60</b>	<b>100%</b>

*(\*) As outras despesas incluem, entre outras: (i) registros em cartório; (ii) reembolso de despesas com táxi, entre outros.*

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao investidor interessado verificar a taxa aplicável.

**O pagamento destes custos será pago pelo Fundo, como Encargos do Fundo.**

**Quantidade e Valor das Cotas**

A presente Emissão é composta de até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas, emitidas em 2 (duas) séries, sendo a 1ª de até 1.000.000 (um milhão) de cotas e a 2ª de até 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de cotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão, 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).



O Valor das Cotas, para fins de subscrição, 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.

O Valor da Cota não será atualizado, de forma que o Valor de Integralização será equivalente ao Valor da Cota.

### **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 1ª 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.

### **Prazo de Distribuição**

O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, podendo ser encerrado a qualquer momento, caso tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta.

**Preço de Integralização**

O Valor de Integralização é idêntico ao Valor da Cota, uma vez que não haverá atualização (ou seja, R\$ 1,00).

**Prazo de Subscrição e Integralização e Condições da Distribuição**

A Oferta de Cotas será encerrada pelo Administrador, quando se verificar a subscrição da totalidade das Cotas, no Volume Total da Oferta, podendo ser encerrada, a qualquer momento, antes do término do Prazo de Distribuição, a critério único e exclusivo do Administrador, caso se verifique a subscrição 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

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.

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, conforme cronograma abaixo, a serem realizadas pelo Administrador. Por tal motivo, tais Cotistas da 2ª Série celebrarão, ainda, o Compromisso de Integralização no momento da subscrição. O Compromisso de Integralização determina que os Cotistas devem realizar a integralização das Cotas, pelo Preço de Integralização (de R\$ 1,00, sem atualização), em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do Requerimento de Integralização.

**Importante observar que o Investidor precisa manter recursos líquidos para as Chamadas de Capital em prazo de 2 (dois) dias úteis, pelo Prazo de Integralização de 60 (sessenta) meses, a fim de não incorrer nas multas por potencial inadimplemento abaixo.**

59

..

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 Integralização.

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.

Cada cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

As cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Não será outorgado o direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo, na aquisição de cotas objeto das novas emissões do Fundo.

### Chamadas de Capital

As chamadas de capital dependem do valor recebido em razão do aluguel do Shopping Total, sendo este valor estimado, podendo ser alterado conforme ocorrer eventuais reinvestimentos dos aluguéis, nos termos da regulamentação da CVM e aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, e terá por base o previsto no cronograma abaixo:

Nº Guia	Vencimento	Parcela	Mês/ano - INPC	Índice INPC	Valor Parcela
			Jan-17	0,42%	R\$ 1.925.925,92
1	15/03/16	Mar-16	Feb-17	0,24%	R\$ 1.930.548,14
2	15/04/16	Apr-16	Mar-17	0,32%	R\$ 1.936.725,90
3	15/05/16	May-16	Apr-17	0,08%	R\$ 1.938.275,28
4	15/06/16	Jun-16	May-17	0,36%	R\$ 1.945.253,07
5	15/07/16	Jul-16	Jun-17	-0,30%	R\$ 1.939.417,31
6	15/08/16	Aug-16	Jul-17	0,17%	R\$ 1.942.714,32
7	15/09/16	Sep-16	Aug-17	-0,03%	R\$ 1.942.131,50
8	15/10/16	Oct-16	Sep-17	-0,02%	R\$ 1.941.743,08
9	15/11/16	Nov-16	Oct-17	0,37%	R\$ 1.948.927,53
10	15/12/16	Dec-16	Nov-17	0,18%	R\$ 1.952.435,60
11	15/01/17	Jan-17	Dec-17	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
12	15/02/17	Feb-17	Jan-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
13	15/03/17	Mar-17	Feb-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
14	15/04/17	Apr-17	Mar-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
15	15/05/17	May-17	Apr-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
16	15/06/17	Jun-17	May-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
17	15/07/17	Jul-17	Jun-18	A ser	R\$ 1.952.435,60*

..

				divulgado	
18	15/08/17	Aug-17	Jul-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
19	15/09/17	Sep-17	Aug-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
20	15/10/17	Oct-17	Sep-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
21	15/11/17	Nov-17	Oct-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
22	15/12/17	Dec-17	Nov-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
23	15/01/18	Jan-18	Dec-18	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
24	15/02/18	Feb-18	Jan-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
25	15/03/18	Mar-18	Feb-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
26	15/04/18	Apr-18	Mar-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
27	15/05/18	May-18	Apr-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
28	15/06/18	Jun-18	May-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
29	15/07/18	Jul-18	Jun-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
30	15/08/18	Aug-18	Jul-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
31	15/09/18	Sep-18	Aug-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
32	15/10/18	Oct-18	Sep-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
33	15/11/18	Nov-18	Oct-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
34	15/12/18	Dec-18	Nov-19	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
35	15/01/19	Jan-19	Dec-19	A ser	R\$ 1.952.435,60*

				divulgado	
36	15/02/19	Feb-19	Jan-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
37	15/03/19	Mar-19	Feb-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
38	15/04/19	Apr-19	Mar-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
39	15/05/19	May-19	Apr-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
40	15/06/19	Jun-19	May-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
41	15/07/19	Jul-19	Jun-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
42	15/08/19	Aug-19	Jul-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
43	15/09/19	Sep-19	Aug-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
44	15/10/19	Oct-19	Sep-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
45	15/11/19	Nov-19	Oct-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
46	15/12/19	Dec-19	Nov-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
47	15/01/20	Jan-20	Dec-20	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
48	15/02/20	Feb-20	Jan-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
49	15/03/20	Mar-20	Feb-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
50	15/04/20	Apr-20	Mar-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
51	15/05/20	May-20	Apr-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
52	15/06/20	Jun-20	May-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
53	15/07/20	Jul-20	Jun-21	A ser	R\$ 1.952.435,60*

..

				divulgado	
54	15/08/20	Aug-20	Jul-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
55	15/09/20	Sep-20	Aug-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
56	15/10/20	Oct-20	Sep-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
57	15/11/20	Nov-20	Oct-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
58	15/12/20	Dec-20	Nov-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
59	15/01/21	Jan-21	Dec-21	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*
60	15/02/21	Feb-21	Jan-22	A ser divulgado	R\$ 1.952.435,60*

(\*)a ser corrigido conforme índice INPC a ser divulgado

### Negociação das Cotas

As cotas, após sua integralização, serão negociadas exclusivamente no mercado de balcão organizado da B3 (antigo mercado de balcão organizado da Cetip).

### Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Administrador poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, o Administrador poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a divulgação do anúncio de



retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e de que tem conhecimento das novas condições.

Além da divulgação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores. Assim, se o investidor revogar sua aceitação, será devolvido, em até 5 (cinco) Dias Úteis, o valor equivalente ao valor equivalente ao Valor da Cota, multiplicado pela quantidade de Cotas canceladas, 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.

#### **Público Alvo do Fundo**

O Fundo, a critério do Administrador e do Coordenador Líder, receberá recursos de pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Não será cobrado taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

#### **Inadequação da Oferta a Investidores**

O investimento em cotas 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. 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” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

### **Suspensão e Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM n° 400/03, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n° 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, e que venham a revogá-la, conforme previsto acima, serão restituídos pelo o valor equivalente ao Valor da Cota, multiplicado pela quantidade de Cotas canceladas, 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 prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM n° 400/03, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, 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.

### **Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta**

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados na página do Administrador e do Coordenador Líder, na rede mundial de computadores ([www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede, de modo a garantir aos investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir cotas.

### **Órgão Deliberativo da Oferta**

A presente Oferta foi deliberada e autorizada pelos Cotistas em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada em 25 de agosto de 2017.

### **Regime de Colocação**

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a Oferta e que contou com a presença da totalidade dos Cotistas do Fundo.

### **Plano da Oferta**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Administrador realizará a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Administrador, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes do Administrador recebam previamente exemplares do Regulamento e do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Administrador (“Plano da Oferta”)

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos no item “Procedimentos da Distribuição”, desta Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos”, nas páginas 69 a 72 deste Prospecto.

..

### **Cronograma Estimativo**

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Evento</b>	<b>Data Prevista <sup>(1)</sup></b>
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 do Coordenador Líder 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.

### **Condições da Distribuição das Cotas pelo Administrador**

As Cotas serão distribuídas publicamente aos Investidores que tenham como objetivo investimento de longo prazo, não havendo montantes mínimos ou máximos de investimento.

A distribuição das Cotas será realizada pelo próprio Administrador, conforme autorizado pela totalidade dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de agosto de 2017, sob o regime de melhores esforços e terá, observado o prazo máximo de distribuição primária de 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo o Administrador responsável pela quantidade eventualmente não subscrita e consequente cancelamento da Oferta.

O Administrador não subscreverá Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços.

## Procedimentos da Distribuição

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Administrador deverá assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Administrador.

A distribuição pública das Cotas será realizada de acordo com o Plano da Oferta, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

(i) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, o Administrador iniciará a busca pelos potenciais Investidores;

(ii) a princípio, não serão utilizados materiais publicitários ou documentos de suporte na busca pelos potenciais Investidores. Caso o Administrador opte por utilizar tais documentos, as apresentações serão previamente submetidas à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

(iii) serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Administrador, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Administrador, bem como a diversificação de Investidores;

(iv) a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto aos Investidores; e (c) a divulgação do Anúncio de Início;

(v) iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, sendo certo que o Coordenador Líder aceitará os pedidos de subscrição dos potenciais Investidores das Cotas a serem emitidas no âmbito da (a) 1ª Série entre a data da divulgação do Anúncio de Início, o qual encerrar-se-á a qualquer momento, a seu exclusivo critério; e (b) 2ª Série entre a data da divulgação do Anúncio de Início, o qual encerrar-se-á a qualquer momento, a seu exclusivo critério;

(vi) a totalidade das Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Valor de Integralização, que é equivalente ao Valor da Cota sem atualização (ou seja, R\$ 1,00). No entanto, as Cotas da 1ª Série serão integralizadas durante o Prazo de Colocação, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, e as Cotas da 2ª Série serão integralizadas a prazo, durante o Período de Integralização, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Integralização;

(vii) 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;

(viii) na hipótese de distribuição parcial, os investidores que tiverem condicionado sua permanência na Oferta na forma prevista (a) no subitem “i”, da alínea “vi”, acima, terão a totalidade de suas Cotas resgatadas e canceladas; e (b) no subitem “ii”, da alínea “vi”, 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;

(ix) 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” desta alínea “ix” serão automaticamente cancelados. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, como no caso do item “c” desta alínea “viii”, 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 recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo;

(x) caso seja verificado pelo Administrador excesso de demanda em relação à quantidade de Cotas ofertadas, as Cotas serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores, sendo certo que, caso ao término do Prazo de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 2ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas da 2ª Emissão emitidas a tais Pessoas Vinculadas;

(xi) caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Administrador, até às 15 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (a) e (b) acima, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, será devolvido o valor equivalente aos 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, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação;

(xii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Administrador comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, 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 prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta; e

..

(xiii) o titular de cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **Demonstrativos dos Custos da Distribuição**

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelo Fundo, podendo, excepcionalmente, virem a ser adiantados pelo Administrador, hipótese na qual este será reembolsado pelo Fundo da totalidade dos adiantamentos realizados.

Para maiores informações acerca dos custos de distribuição, vide item “Custos de Distribuição” da Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos”, na página 56 deste Prospecto.

#### **Contrato de Garantia de Liquidez**

Não há fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

#### **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 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

---

- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
- Informações Principais do Shopping Total
- Seguros
- Outros Imóveis
- Distribuição de Rendimentos do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas
- Características das cotas
- Direitos, Vantagens e Restrições das cotas
- Forma de condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Da utilização dos Recursos do Fundo
- Representação do Fundo
- Taxas e Encargos do Fundo
- Apuração do resultado do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

### Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

### Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

#### Público-Alvo:

A Oferta terá como público alvo, a critério do Coordenador Líder, os Investidores que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

#### Patrimônio do Fundo:

O Fundo tem patrimônio de R\$ 58.362.100,32 (cinquenta e oito milhões, trezentos e sessenta e dois mil, cem reais e trinta e dois centavos), na data base de 04 de dezembro de 2017.

O Fundo tem por objetivo o investimento em Ativos Imobiliários nos termos previstos neste Prospecto e no Regulamento. No entanto, o Fundo poderá aplicar em Outros Ativos e nos Ativos de Liquidez, os montantes destinados ao pagamento dos Encargos do Fundo e à Reserva de Despesas Extraordinárias.

Os Ativos Imobiliários que respeitem a Política de Investimentos poderão ser selecionados pelo Gestor e adquiridos pelo Fundo, após aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

Atualmente o Fundo possui um único ativo: o Shopping Total.

### **Informações Principais do Shopping Total:**

O Shopping Total é localizado na Rua Itacolomi, 292, no Bairro Portão em Curitiba. O conceito do ativo é Shopping de Desconto e o público alvo são as classes B, C, D e E. A área total é de aproximadamente 31.000 (trinta e um mil) m<sup>2</sup>, sendo 21.130 (vinte e um mil e cento e trinta) m<sup>2</sup> de ABL e 262 (duzentos e sessenta e dois) pontos comerciais, já a área ativa do empreendimento hoje é de 19.092 (dezenove mil e noventa e dois) m<sup>2</sup> dividido meio a meio entre lojas âncoras e satélites. O Shopping Total possui 4 (quatro) lojas âncoras, 5 (cinco) salas de cinema e uma praça de alimentação com 16 (dezesseis) lojas. As lojas âncoras são: Havan, Casa China, Cassol Centerlar, Lojas Americanas e Cinesystem Cinemas.

O Fundo adquiriu a totalidade do Shopping Total em Leilão Público Único de bem imóvel pertencente à Massa Falida de Hermes Macedo S.A.: O Shopping Total foi arrematado pelo valor total de R\$ 144.444.444,00 (cento e quarenta e quatro milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais), sendo depositado R\$ 28.888.889,90 (vinte e oito milhões, oitocentos e oitenta e oito mil, oitocentos e oitenta e nove reais e noventa centavos), equivalente a 20% (vinte por cento) de entrada, e o restante será pago em 60 (sessenta) parcelas iguais, mensais, consecutivas e atualizadas monetariamente a partir da data da realização do leilão (INPC). Por conta disso, o Shopping Total foi hipotecado judicialmente, em garantia do cumprimento do parcelamento, de forma que o Fundo assumiu a posse do imóvel e a condição de seu depositário, ficando sujeito as sanções legais no caso de descumprimento dos deveres pertinentes.

### **Seguros**

A Administradora do Shopping, com o objetivo de assegurar o Shopping contra danos materiais, tais como, incêndio, alagamento, inundação, danos elétricos, derrame d'água, desmoronamento, danos em equipamentos eletrônicos sem roubo, quebra de vidros, espelhos e mármore, roubo e/ou furto qualificado de bens; tumulto, greves, "lock-out", atos dolosos, vandalismo e comoção civil, vazamento de tanques e tubulações, vendaval, furação; seguro de responsabilidade civil sobre guarda de veículos de terceiros; e seguro de lucros cessantes, endossou contrato de seguro firmado com a AXA Seguros S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.323.190/0001-06 (AXA Seguros), nos termos abaixo.

A Galgate Administradora de Bens Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.492.419/0001-61 (Galgate) firmou com a AXA Seguros Contrato de Seguro, celebrado em 15 de fevereiro de 2017, que deu origem à Apólice de Seguro nº 02852.2017.0041.0196.0000850, com limite máximo

..

de garantia de R\$ 129.000.000,00 (cento e vinte e nove milhões de reais), com início em 04 de abril de 2017 e término em 12 de dezembro de 2017.

A referida apólice de seguro foi endossada pela Administradora do Shopping, havendo a transferência de direitos e obrigações do seguro da Galgate e para a Administradora do Shopping.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pela Administradora do Shopping, que os seguros contratados para o Shopping Total são necessários e suficientes para a preservação dos Imóveis atualmente pertencentes ao patrimônio do Fundo.

### **Outros Imóveis**

No momento, o Gestor não tem a intenção de adquirir novos Ativos Imobiliários para o Fundo, de forma que não é possível assegurar que o Fundo permanecerá com o Shopping Total como seu único investimento relevante.

### **Distribuição de Rendimentos do Fundo**

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pela remuneração dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O Administrador deverá distribuir, observado o 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, sendo que o primeiro balancete deverá ser levantado em 30 de junho de 2016.

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.

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo se encerrou em 14 de fevereiro de 2017.

### **Assembleia Geral de Cotistas**

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:

- 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 prevista no item 10.5.2. do Regulamento; e

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\$ 250.000,00 (duzentos e 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.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) após o término do exercício, sendo que a referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. A Assembleia Geral poderá dispensar a observância do referido prazo.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou de quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, tais como, alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, a indispensável comunicação aos Cotistas.

### **Convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas**

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral também pode ser convocada pelo Gestor, por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que

..

passará a ser ordinária e extraordinária. Este percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

- a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

O aviso de convocação deve indicar o local onde os Cotistas podem examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta ou correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

A Assembleia Geral se instalará sempre com a presença de qualquer número de Cotistas.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início da assembleia, no endereço físico ou eletrônico do Administrador por ele informado na convocação para a Assembleia Geral de Cotistas.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador em até 24 (vinte e quatro) horas mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que os Cotistas exerçam o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FII, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/2008.

O Administrador que receber a solicitação de que trata o parágrafo acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos

..

determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 15.11.1. do Regulamento, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

O Administrador do Fundo pode exigir (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos e comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo 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 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;
- (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.

Não podem votar nas Assembleias Gerais Extraordinárias do Fundo:

- (a) o Administrador, e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) sociedades ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para formação do patrimônio do Fundo; e
- (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “a”, “b”, “c” e “d” acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/2008.

#### **Forma de Condomínio**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é determinado, com prorrogações automáticas, o que implica na inexistência de uma data para o resgate das cotas.

**Prazo**

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.

**Objeto 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; (ii) na aquisição de participações de SPE 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 abaixo definidos); 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.

**Política de Investimento**

A política de investimento está prevista no item “Política de Investimento do Fundo” da Seção “Política e Estratégia de Investimento do Gestor”, nas páginas 40 a 42 deste Prospecto.

**Da Utilização dos Recursos do Fundo**

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas nos Ativos Imobiliários, nos Outros Ativos e nos Ativos de Liquidez, conforme aplicável.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

## **Representação do Fundo**

A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, para mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Salvo disposição contrária no Regulamento, o Representante de Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista do Fundo;

II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

..

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/2008 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.



O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI acima.

O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/2008.

O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Os pareceres e representações individuais do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/2008.

O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

### **Taxas e Encargos do Fundo**

Constituem Encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros

..

expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio, se for o caso;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;

IX. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

X. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis-Alvo;

XIII. Honorários e despesas relacionadas ao Representante dos Cotistas;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;

XV. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo;

XVI. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

XVII. Formador de mercado para as Cotas do Fundo (caso aplicável); e

XVIII. Despesa com o registro de documentos em cartórios.

Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/2008 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

#### **Apuração do resultado do Fundo**

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por “resultado do Fundo” o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos e em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Entende-se por “receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo”, o ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do Fundo e que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas ou do fluxo originado com a venda dos ativos.

O Administrador poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários

..

da carteira do Fundo na forma que vier a ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas nos termos e prazo da regulamentação aplicável.

O Administrador, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar “Reserva de Despesas Extraordinárias”, mediante a retenção, pelo Fundo, de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por “Despesas Extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e a remuneração da taxa de administração e o custo anual dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, as quais são a título exemplificativo e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de uso do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, arrendamento ou outra forma de cessão de uso dos Imóveis-Alvo;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos ativos imobiliários.

Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral, nos termos do item 15.1. do Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

Os Cotistas poderão amortizar, a qualquer tempo, suas Cotas, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. FATORES DE RISCO

---

- Riscos Relacionados à Liquidez
- Risco de Não Integralização
- Risco Relativo às Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor
- Risco de Desapropriação
- Risco de Diluição
- Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Questionamento Estrutural
- Risco de Não Colocação das Cotas objeto da 2ª Emissão
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos de Mercado
- Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário
- Risco Jurídico
- Risco de Patrimônio Negativo
- Risco do Investimento em Shopping Center
- Risco de concentração da carteira do Fundo
- Inexistência de Ativo Imobiliário Específico
- Risco Operacional
- Risco de Governança
- Risco Regulatório
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização dos Cotistas
- Risco de Potencial Conflito de Interesses
- Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes

..

- Riscos Ambientais
- Risco de Sinistro
- Riscos de Despesas Extraordinárias
- Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas
- Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis
- Riscos Relacionados à Compra a Prazo dos Imóveis
- Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Ativos Imobiliários
- Propriedade das Cotas e Não dos Imóveis
- Riscos de Vacância e Outras Condições Adversas de Mercado
- Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado
- Riscos de Não Realização do Investimento
- Reclamação de Terceiros
- Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez, dos Outros Ativos e dos Ativos Imobiliários da Carteira do Fundo
- Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez
- Riscos Atrelados aos fundos investidos
- Baixa Liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos e Riscos do Prazo
- Risco Relativo à Não Substituição do Administrador ou do Gestor
- Risco Relativo à Ausência de Novos Investimentos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários
- Riscos do Uso de Derivativos
- Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade
- Demais Riscos



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

### Riscos Relacionados à 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 os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, 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, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. **Ainda, os fundos de investimento imobiliário que possuem maior liquidez na negociação de suas cotas estão admitidos à negociação em mercado de bolsa, o que não ocorre com as Cotas do presente Fundo, que encontram-se admitidas à negociação no mercado de balcão organizado administrado pela B3 (antiga Cetip).**

Adicionalmente a todo o exposto, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Por fim, as cotas não integralizadas não estarão disponíveis para negociação até a efetiva integralização e constituem uma obrigação para os investidores durante o período de 60 (sessenta) meses de integralização.

### **Risco de Não Integralização.**

Até a data deste Prospecto, foram integralizadas, no âmbito da 1ª Emissão, o montante equivalente a R\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais) de cotas, nas datas das respectivas integralizações, sendo que foram captados R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), conforme disposto na seção “A Primeira Emissão de Cotas do Fundo”, nas páginas 51 a 52 deste Prospecto. A presente 2ª Emissão de Cotas, que está sendo realizada em 2 (duas) séries, pode vir a captar o volume máximo de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), no entanto, apenas as Cotas da 1ª Série serão integralizadas durante o Prazo de Colocação, e o montante máximo a ser captado no âmbito da 1ª Série equivale a apenas R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o que não é relevante face ao saldo devedor do preço de aquisição do Shopping Total, equivalente, na presente data, a R\$ 99.395.303,88 (noventa e nove milhões, trezentos e noventa e cinco mil, trezentos e três reais e oitenta e oito centavos).

A integralização a prazo, de acordo com as chamadas de capital pelo Administrador, traz riscos ao Fundo e aos Cotistas, uma vez que o inadimplemento, por parte dos Cotistas, das suas obrigações de integralização de Cotas pode resultar no inadimplemento do pagamento do preço de aquisição do Shopping Total pelo Fundo. Caso o Fundo não arque tempestivamente com suas obrigações de pagamento do preço de aquisição, é possível que a hipoteca constituída judicialmente sobre o Shopping Total seja executada, o que pode resultar na perda do referido imóvel pelo Fundo, o que traria prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

### **Risco Relativo às Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor**

Eventualmente, o Fundo pode vir a investir em empreendimento em construção e/ou vir a realizar a reforma de algum ativo de sua propriedade. Em tais situações, o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

### **Risco de Desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação

..

poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

### **Risco de Diluição**

O Regulamento do Fundo não prevê que os atuais cotistas têm direito de preferência na aquisição de cotas objeto de novas emissões. Dessa forma, nas novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

### **Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Ainda, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

### **Risco de Questionamento Estrutural**

A estrutura do Fundo, sua Política de Investimento, forma de administração dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, assim como forma de contabilização do Fundo e a forma de distribuição de rendimentos pode gerar questionamentos de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas, o que pode vir a afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, dos cotistas.

### **Risco de Não Colocação das Cotas objeto da 2ª Emissão**

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, na hipótese de findo o Prazo de Distribuição, sem que tenham sido subscritas a totalidade das Cotas da 2ª Emissão, a

Oferta será cancelada. Nesta situação, não há como afirmar se o Fundo terá recursos suficientes para realizar os investimentos necessários em Ativos Imobiliários, assim como há o risco de maior concentração das Cotas do Fundo em poucos cotistas, o que dificulta que o Fundo atenda aos requisitos previstos atualmente na legislação tributária e que pode resultar em isenção fiscal no recebimento de rendimentos pelos cotistas pessoas físicas. Para maiores informações sobre os riscos fiscais, vide o fator de risco abaixo “Riscos Tributários”.

### **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 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.

O item 8.7.1. do Regulamento prevê a proibição da subscrição ou aquisição pelo empreendedor, incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, de uma quantidade de Cotas superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, entretanto, caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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 em 31 de dezembro de cada ano.

A Lei nº 9.779/99 estabelece, ainda, que os rendimentos 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 de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto com relação às aplicações em Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

As regras tributárias listadas acima para os fundos de investimento imobiliário estão vigentes na data deste Regulamento, mas existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de reformas tributárias, que de tempos em tempos são discutidas.

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 Institucional**

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras. Atualmente, a economia está em situação instável e não é possível prever, com precisão, o rumo que será adotado. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

## **Riscos 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 sua 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 atividades e ao setor do Fundo;
- 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 dos fundos imobiliários listados para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

## **Riscos 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. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Atualmente, o Brasil encontra-se em uma situação política difícil, tendo em vista o impeachment presidencial recente, assim como incertezas com relação ao Governo Federal e do que poderá ocorrer nas eleições presidenciais de 2018. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

## **Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário**

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas ao Fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência dos alugueis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso



os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

### **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**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo pode, dependendo do entendimento do judiciário e dos órgãos reguladores, culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

### **Risco do Investimento em Shopping Center**

O Fundo pretende investir os recursos captados com a 1ª Emissão e os recursos captados com a 2ª Emissão preponderantemente no segmento de shopping center, hipótese em que há que se notar (i) que os resultados do Fundo em relação a esse investimento dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no shopping center; (ii) que o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que podem levar à queda nos gastos do consumidor; e (iii) que o desempenho dos shopping centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping center. Condições econômicas adversas no local onde cada shopping center está localizado podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center. Uma série de

empreendedores do setor de shopping centers concorrem com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Como exemplo, podemos citar que o valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente, podendo ser reduzido ou aumentado, para adequar-se ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão e em sua 2ª Emissão de Cotas para a aquisição de Imóvel-Alvo da espécie “shopping center”, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Visto que o Fundo investirá os recursos da 1ª Emissão e da 2ª Emissão em shopping center, haverá uma grande concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas ou arrendadas.

#### **Inexistência de Ativo Imobiliário Específico**

O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. O Administrador poderá não encontrar Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

#### **Risco Operacional**

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

### **Risco de Governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

### **Risco Regulatório**

Os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e por outros normativos (instruções, deliberações, ofícios circulares, entre outros) expedidos pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou entendimentos jurisprudenciais, regulatórios ou da Receita Federal diversos dos esperados/ comumente utilizados pelo mercado, assim como decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

### **Risco Relativo à Concentração e Pulverização dos Cotistas**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

### **Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08. Não obstante, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação do Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, para prestação dos serviços de gestão do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar tal contratação não caracterizará situação de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### **Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nas unidades que compõe os Imóveis-Alvo implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com esses encargos; (ii) quanto à reciclagem eficiente da carteira do Fundo: Existe o risco de que o Fundo não efetue uma reciclagem eficiente de sua carteira. Ou seja, é possível que o Fundo não consiga vender por valores razoáveis os Imóveis-Alvo que identifique como de baixo retorno ou que não consiga adquirir novos Imóveis-Alvo que propiciem valores adequados; (iii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente e/ou renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo; (iv) quanto à renovação compulsória dos contratos de locação: Importante destacar que, conforme dispõe a Lei do Inquilinato, o locatário não residencial tem direito à propositura de ação de renovação

compulsória do contrato de locação desde que atenda, cumulativamente, os seguintes requisitos: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja do interesse do Fundo a renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória; (v) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: O fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e (vi) quanto à rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização: Existe a possibilidade de inadimplemento por parte do locatário, nos casos de rescisão dos contratos de locação por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. As receitas provenientes do aluguel desses Imóveis-Alvo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas do Fundo.

### **Riscos Ambientais**

A ocorrência de problemas ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos Imobiliários pode acarretar a perda de valor do Imóvel-Alvo e/ou na imposição de penalidade ao Fundo, o que pode afetar negativamente a rentabilidade e o valor das Cotas.

### **Risco de Sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência

de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

#### **Riscos de Despesas Extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

#### **Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

#### **Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis**

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais

credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

#### **Riscos Relacionados à Compra a Prazo dos Imóveis**

No período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela de aquisição de Imóveis, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado. Isto pode ocorrer por diversos fatores, inclusive por conta do inadimplemento, por parte dos Cotistas, de suas obrigações de integralização de Cotas, o que pode resultar na situação de o Fundo vir a não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Nesta hipótese o Administrador e o Gestor poderão tomar as medidas previstas no Regulamento, no Compromisso de Integralização e no Boletim de Subscrição (nas hipóteses de inadimplemento por parte dos Cotistas) ou, ainda, na realização de novas emissões de Cotas, alienação de ativo do Fundo, entre outros. Referidas medidas podem impactar adversamente a rentabilidade do Fundo, bem como gerar redução significativa do valor das Cotas do Fundo.

#### **Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Ativos Imobiliários**

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, (ii) caso os Cotistas deliberem pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada; ou, ainda (iii) caso os Cotistas deliberem pelo reinvestimento dos recursos, poderá reduzir o volume de recursos a serem distribuídos, o que pode resultar em menor liquidez na negociação das Cotas, entre outros riscos.

#### **Propriedade das Cotas e Não dos Imóveis**

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

### **Riscos de Vacância e Outras Condições Adversas de Mercado**

Condições adversas no mercado da área de influência do Imóvel- Alvo podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais de Imóveis-Alvo, e por consequência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- a. quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários;
- b. depreciação substancial de alguns dos Imóveis-Alvo do Fundo;
- c. percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde os Imóveis-Alvo se localiza;
- d. mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Imóveis-Alvo;
- e. alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- f. concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis-Alvo estão localizados.

### **Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado**

As cotas dos fundos investidos, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários e direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado da Cota do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.



### **Riscos de Não Realização do Investimento**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.

A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.

### **Reclamação de Terceiros**

Na qualidade de proprietário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses. Caso seja realizada a venda de todos os ativos do Fundo e ainda não haja recursos suficientes, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

### **Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez, dos Outros Ativos e dos Ativos Imobiliários da Carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez**

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Riscos Arelados aos fundos investidos**

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

**Baixa Liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos e Riscos do Prazo**

Os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários ou Outros Ativos da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

**Risco Relativo à Não Substituição do Administrador ou do Gestor**

Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Gestor poderão sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### **Risco Relativo à Ausência de Novos Investimentos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários**

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em Ativos de Liquidez, nos termos previstos no Regulamento.

### **Riscos do Uso de Derivativos**

O Fundo pode vir a adquirir instrumentos derivativos para proteção patrimonial, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e que a sua exposição seja limitada a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Ocorre que a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### **Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade**

Sem prejuízo do laudo de avaliação a ser realizado previamente à efetiva aquisição de empreendimentos imobiliários pelo Fundo, previamente à realização de uma oferta pública, o estudo de viabilidade pode ser elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade tenha sido elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.

### **Demais Riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

---

- Breve Histórico do Administrador, Custodiante e Escriturador
- Principais Atribuições do Administrador
- Sumário da Experiência Profissional do Administrador
- Breve Histórico do Gestor
- Principais Atribuições do Gestor
- Sumário da Experiência Profissional do Gestor
- Breve Histórico da Administradora do Shopping
- Principais Atribuições da Administradora do Shopping
- Principais Atribuições do Custodiante
- Principais Atribuições do Escriturador

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### Breve Histórico do Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador

O Fundo é 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 autorizado 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.

Em 2015, o Banco Modal S.A. completou 20 anos de existência, tendo como um dos pilares principais a inovação que lhe permitiu crescer de forma sustentável ao longo de todos esses anos. Desde a sua fundação, o Banco Modal S.A. firmou-se como um Banco de Investimentos com forte atuação em nichos específicos, com soluções rápidas, criativas e customizadas.

Anualmente, constitui-se como um banco múltiplo de médio porte, com escritórios no Rio de Janeiro e São Paulo, com filial em Cayman e um portfólio de clientes em todo o território nacional.

O Banco Modal S.A. é administrado por sócios ativos na gestão do negócio e tem uma estratégia de crescimento bem planejada, livre acesso aos tomadores de decisões, investimentos em infraestrutura, controles e gestão de risco. Em 2013, criou um Conselho Consultivo cujo objetivo é de complementar as *expertises* da Diretoria Executiva trazendo uma visão independente e externa das perspectivas de mercado, dos negócios e estratégia do Banco.

O Banco Modal S.A. é detentor de uma classificação de risco de crédito nacional Baa2.br/BR-3, Depósito em Moeda Estrangeira: B1/NP e Depósito em Moeda Local: B1/NP atribuída em maio de 2017 pela Moody's Investor Service.

O Banco Modal S.A. é um dos maiores gestores de recursos do país com 17 bi de AuM. Possui uma base bem dividida e com grande *expertise* em gestão e administração de ativos diferenciados.

Adicionalmente, o Banco Modal S.A. apoia iniciativas socioculturais e dentre sua atuação na área, destacam-se projetos culturais que são viabilizados por meio de leis de incentivo à cultura bem como projetos sociais voltados ao investimento na educação de crianças e jovens de baixa renda.

..

O Banco Modal S.A., administrador do fundo, juntamente com o Gestor do Fundo, é sociedade integrante do grupo societário controlado pela Modal Holding Controle Ltda.

### **Principais Atribuições do Administrador**

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

- a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.5 deste Regulamento.

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor dadas na forma deste Regulamento, todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;



- V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;
- VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/2008 e no Regulamento;
- IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;
- XII. Fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:
- a) exemplar do Regulamento do Fundo; e
  - b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- XIII. Mensalmente, até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada mês, relatório com informações sobre o andamento das obras dos Imóveis-Alvo que se encontrem em construção, reforma, expansão ou que, no referido mês, tenham recebido benfeitorias custeadas pelo Fundo, a que título for. Referido relatório deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
- a) indicação do Imóvel-Alvo objeto do relatório;
  - b) fase atual do projeto relacionado a benfeitoria nele realizada;
  - c) indicação dos gastos com o projeto no mês;
  - d) justificativa de eventuais atrasos que ocorram no cronograma original do projeto; e

..

e) além de outras informações que o Administrador julgue relevantes para a ciência dos Cotistas.

O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, empresa especializada para elaborar o relatório previsto no inciso XIII acima.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. Receber depósito em conta corrente de sua titularidade;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;
- V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas detentores de 10% (dez por cento) ou mais das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas e o empreendedor ou entre o Fundo e o Gestor, exceto se previamente aprovadas em Assembleia Geral específica;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008;

XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e respeitando-se o disposto no item 5.3. do Regulamento; e

XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação em vigor.

A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no Regulamento, o Administrador está obrigado a:

I. Atuar, conforme as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, sobre eventuais negociações ou renegociações dos contratos envolvendo a participação direta ou indireta do Fundo nos Imóveis-Alvo, sendo certo que estas negociações ou renegociações se referem exclusivamente à aquisição e/ou venda de participação direta ou indireta nos Imóveis-Alvo, não se referindo à locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo;

II. Acompanhar o desempenho dos Imóveis-Alvo, com base no Relatório da Administradora do Shopping ou em relatório a ser elaborado pelos administradores que venham a ser contratados para outros Imóveis-Alvo;

III. Para a realização de investimentos ou desinvestimentos em Outros Ativos, o Administrador dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas; e

..

IV. Prestar assessoria para que a Assembleia Geral de Cotistas decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas de forma diversa da prevista no Regulamento.

O Administrador, no âmbito da Oferta, é, ainda, a instituição responsável pela estruturação, coordenação e distribuição das Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de distribuição, de acordo com o Plano da Oferta descrito no item “Plano da Oferta” da Seção “Características da Oferta, Distribuição de Valores Mobiliários e Destinação dos Recursos” na página 67 deste Prospecto.

#### **Sumário da Experiência Profissional do Administrador**

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração do Administrador é Bruno José Albuquerque de Castro, cuja experiência profissional consiste no seguinte:

Sócio do Banco Modal desde 2012, ingressou na instituição em 2002 e atualmente é head das áreas de Merchant Banking e Análise de Crédito. Acumulou experiência atuando na estruturação de operações de Fusão e Aquisição, Project Finance e Assessoria Financeira. É Engenheiro de Produção formado pela UERJ e conta com Especialização em Administração com ênfase em Finanças pelo IBMEC-RJ e um PLD (Program for Leadership Development) pela Harvard Business School (HBS).

#### **Breve Histórico do Gestor**

O Fundo é gerido pela 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.

Especializada na gestão de fundos estruturados e/ou exclusivos (FIPs, FIDCs, FIM exclusivos, etc), teve um crescimento importante no volume de ativos sob gestão e/ou administração, passando de R\$5,4bi em Dezembro de 2013 para R\$8,5bi em Junho de 2016 e atingindo a marca de R\$17bi em agosto de 2017 (100% em relação a junho de 2016). O forte aumento tem relação direta com a qualidade dos serviços que vem sendo prestados, em linha com a estratégia de ser um importante *player* neste mercado, em especial nos fundos estruturados, no qual nossa *expertise* faz a diferença, pois os investidores desejam não apenas um agente para cumprir as exigências dos

órgãos reguladores, mas um parceiro com quem podem contar para resolver seus problemas e ter um tratamento mais qualificado e personalizado possível.

A Modal Administradora de Recursos Ltda. é sociedade integrante do mesmo grupo societário do Banco Modal S.A., administrador do fundo, que são integrantes do grupo societário controlado pela Modal Holding Controle Ltda.

### **Principais Atribuições do Gestor**

O Gestor do Fundo realizará, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador, observado o Contrato de Gestão, nos termos e limites previstos no Regulamento:

- (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária;
- (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo, nas decisões da Assembleia Geral de Cotistas e da distribuição de rendimentos;
- (iii) adquirir e alienar livremente os Ativos de Liquidez pertencentes ao Fundo, sendo certo que não haverá limites de investimento pelo Gestor em Ativos de Liquidez, mas que, para a realização de investimentos ou desinvestimentos em Outros Ativos, o Gestor dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (iv) a assessoria para que a Assembleia Geral de Cotistas decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas de forma diversa da prevista no Regulamento.

### **Sumário da Experiência Profissional do Gestor**

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão dos fundos de *real estate* do Gestor são as seguintes:

**PEDRO MARCELO LUZARDO AGUIAR**

Sócio e Diretor Executivo do Banco Modal desde 2005. Ingressou na instituição em 1996 e atualmente é head das áreas de Distribuição, Produtos, Corporate Banking e Jurídico. Advogado pela PUC, com MBA em Finanças e LLM em Direito Tributário pelo IBMEC-RJ foi Gerente das áreas tributária, contábil e controladoria no Banco Boreal no período de 1994 a 1996. Atuou como Consultor sênior da PriceWaterhouseCoopers (1991-1994). É membro permanente da Comissão Fiscal da ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais).

**CARLOS BERNARDO DE SÁ KESSLER**

Sócio do Banco Modal desde 2015 é head da área de Corporate Banking. Ingressou no grupo em 2009 e atualmente é responsável pela originação de operações de crédito, derivativos e de mercado de capitais junto a clientes dos setores Imobiliário, Varejo e Agro nas regiões Nordeste, Sudeste e Centro-Oeste. É formado em Ciências Econômicas pela PUC-RJ e possui MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC-RJ.

**ANDRE DE AZEVEDO FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**

Atuou como analista no Modal desde 2013, participando das áreas de controladoria, tributário e análise de crédito do Grupo Modal. Atualmente é corresponsável pela área de produtos estruturados, participando como especialista nas estruturas de Fundos de Investimentos, Debêntures, CRIs, CRAs e diversas estruturas atípicas. É Bacharel em Ciências Contábeis pela Mackenzie-RJ.

**Breve Histórico da Administradora do Shopping**

O Shopping é administrado pela Laredo Administradora de Shopping Centers Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Marechal Deodoro nº 869, 19º andar, conjunto 1.901, Centro, CEP 80060-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.188.442/0001-60, empresa constituída este ano (2017), especializada na prestação de serviços de administração de Shoppings Centers.

Os sócios administradores da Administradora do Shopping fazem parte do Grupo Tacla, que possui expressiva experiência na administração e gestão de shoppings center, conforme resumo abaixo:

- 1 - Iniciaram o primeiro shopping no centro de Curitiba - Munif Tacla, na década de 80;
- 2 - Na década de 90 implantaram outro shopping em Curitiba - Crystal;
- 3 - No início dos anos 2.000, compraram shopping em Itajaí - Santa Catarina - Itajaí Shopping;
- 4 - Em 2005, construíram o Shopping Palladium. em Ponta Grossa - Paraná;
- 5 - Em 2008, inauguraram em Curitiba o maior shopping em área construída do Sul, também denominado Palladium Shopping Center;
- 6 - Em 2011 fizeram sociedade com o Shopping Center Sorocaba - SP;

7 - Em 2013, inauguraram, em sociedade com o Shopping Catuai, o Shopping Palladium em Foz do Iguaçu - Paraná;

8 - No final de 2017, será inaugurado o primeiro Outlet em Santa Catarina na cidade de Porto Belo - Porto Belo Outlet Premium.

Dos shoppings acima descritos, apenas o Crystal foi vendido, sendo que os demais shoppings permanecem sob a administração do Grupo Tacla.

### **Principais Atribuições da Administradora do Shopping**

A Administradora do Shopping terá as seguintes atribuições principais, sem prejuízo de outras a serem definidas no contrato a ser celebrado entre Administrador e a Administradora do Shopping:

I. negociar e renegociar livremente os contratos de locação, arrendamento e quaisquer outros contratos referente à exploração dos espaços locáveis do Shopping Total;

II. manter departamento técnico habilitado para prestar os serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários a serem desenvolvidos no Shopping Total;

III. implementar benfeitorias visando à manutenção do valor do Shopping Total e acompanhar os serviços a serem prestados por terceiros contratados visando a implementação de benfeitorias e a manutenção do Shopping Total;

IV. ser responsável pela escolha dos lojistas (*“mix tenant”*) do Shopping Total;

V. enviar em tempo hábil suficiente para o cumprimento dos prazos estabelecidos no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/2008, ao Administrador, o Relatório da Administradora do Shopping com a totalidade das informações mínimas exigidas referentes ao Shopping Total, para que o Administrador possa disponibilizar os informes mensais, trimestrais e anuais previstos no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08; e

VI. caso venha a ser realizada alguma reforma ou manutenção do Shopping Total, o Relatório da Administradora do Shopping deverá contemplar seção específica que englobe a totalidade das informações disponibilizadas no Relatório de Andamento de Obras.

..

### **Principais Atribuições do Custodiante**

O serviço de custódia qualificada prestada pelo Custodiante compreende a liquidação física e financeira dos títulos e valores mobiliários e ativos financeiros que integram a carteira do Fundo, sua guarda, bem como a administração e informação de eventos associados a esses ativos.

O Custodiante também é a instituição responsável pelas atividades de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros que serão objeto de investimento pelo Fundo.

### **Principais Atribuições do Escriturador**

O Escriturador é a instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo.



## 9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

---

- Taxa de Administração
- Remuneração do Gestor
- Remuneração do Administrador pela Distribuição das Cotas
- Remuneração do Escriturador
- Remuneração do Custodiante

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

### **Taxa de Administração**

A Taxa de Administração será equivalente a equivalente ao percentual de 0,01% (um centésimo por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com valor mínimo mensal equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). O valor mínimo mensal será atualizado anualmente pelo IGP-M.

A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas ao Administrador e ao Gestor, sendo calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias.

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

Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento da Taxa da Administração até a data em que o Administrador encerrar, efetivamente, as suas atribuições como Administrador do Fundo.

### **Remuneração do Gestor**

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração. A remuneração do Gestor aqui prevista será paga, diretamente pelo Fundo, até o 3º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

### **Remuneração do Administrador pela Distribuição das Cotas**

Pelos serviços de coordenação e distribuição das Cotas, o Administrador receberá R\$100.000,00 (cem mil reais).

..

#### **Remuneração do Escriturador**

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Escriturador fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração. A remuneração do Escriturador aqui prevista será paga, diretamente pelo Fundo, até o 3º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

#### **Remuneração do Custodiante**

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Custodiante fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração. A remuneração do Custodiante aqui prevista será paga, diretamente pelo Fundo, até o 3º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

## 10. TRIBUTAÇÃO

---

- Tributação do Fundo
- Tributação dos Investidores
- Tributação do IOF/Títulos
- Tributação do IOF/Câmbio

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

### **Tributação do Fundo**

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de tributação, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

*Tributação das receitas de locação dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo*

..

Um dos objetos do Fundo consiste na aquisição direta ou indireta de imóveis para posterior locação. Caso o Fundo invista diretamente em imóveis alugados, a receita oriunda dos contratos de locação será isenta de impostos.

### **Tributação dos Investidores**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas a terceiros; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o quotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de cotas a terceiro, devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho deve ser incluído na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvados o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de cálculo das contribuições e tributada pelo lucro presumido, as quais se aplica a alíquota zero, assim como pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido.

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00 e que não residam em país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima ou inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Por sua vez, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa SRF nº 1.585/15.



Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

#### *Tributação do IOF/Títulos*

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

#### *Tributação do IOF/Câmbio*

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, não estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) nas seguintes situações: (i) ingresso de recursos para a aquisição de cotas do Fundo nos mercados de balcão organizados ou não; e (ii) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

..

## 11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

---

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

### Informações sobre as Partes

#### ***Administrador e Coordenador Líder***

**Banco Modal S.A.,**

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

Rio de Janeiro - RJ

At.: Paula Campos Leão

Diretor Responsável pelo Fundo: Bruno José Albuquerque de Castro

Tel.: (21) 3223-7931

e-mail: paula.leao@modal.com.br

Website: www.modal.com.br

Gestor

Modal Administradora de Recursos Ltda.

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

Rio de Janeiro - RJ

At.: Paula Campos Leão

Diretor Responsável pelo Fundo: Bruno José Albuquerque de Castro

Tel.: (21) 3223-7931

e-mail: paula.leao@modal.com.br

Website: www.modal.com.br

#### ***Auditor Independente***

**PricewaterhouseCoopers**

Rua do Russel, 804 - Glória, Edifício Manchete

Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.210-907

At.: Natália Chagas

Tel.: (21) 3232-6112 ou (21) 995182257

e-mail: natalia.chagas@br.pwc.com

Website: <http://www.pwc.com/>

#### ***Assessor Legal da Oferta***

**PMKA Advogados**

Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar

São Paulo - SP

Responsáveis: Ronaldo Ishikawa/ Helena M.T. Arruda

Tel.: (11) 3133-2579

Fax: (11) 3133-2505

e-mail: [hma@pmka.com.br](mailto:hma@pmka.com.br)

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

### **Relacionamento entre as Partes**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### **Relacionamento entre o Administrador e o Gestor**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado por Modal Holding Controle Ltda.

O Administrador e o Gestor mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Gestor foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo; e (ii) o Gestor presta serviços de gestão de carteiras de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução nº 472/08.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser

..

questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Nos termos do item 4.2. do Regulamento, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do artigo 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472/08, assim como foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade e nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.

## **12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

---

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

### Informações aos Cotistas

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas e eventuais sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas (caso aplicável);
- V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

O Administrador deverá, ainda, disponibilizar as seguintes informações eventuais:

- I. Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. Fatos relevantes;
- IV. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº

..

472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Considera-se exemplo de fato relevante, para efeitos do inciso III, acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer outras hipóteses, direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;

II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do gestor ou administrador;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

A divulgação das informações referidas acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

#### **Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado**

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente, enviar as informações acima à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

---

Esclarecimentos a respeito da Oferta

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

#### **Esclarecimentos a respeito da Oferta**

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, no endereço a seguir indicado:

**Banco Modal S.A.,**

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

Rio de Janeiro - RJ

At.: Paula Campos Leão

Diretor Responsável pelo Fundo: Bruno José Albuquerque de Castro

Tel.: (21) 3223-7931

e-mail: paula.leao@modal.com.br

Website: [www.modal.com.br](http://www.modal.com.br) (para acessar o Prospecto, neste site acessar <https://www.modal.com.br/fundos-administrados/> e, então, localizar o Prospecto).

**Adicionalmente, as cópias do Regulamento e do Prospecto também poderão ser obtidas nos seguintes endereços:**

***Administrador***

**Banco Modal S.A.,**

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

Rio de Janeiro - RJ

Website: [www.modal.com.br](http://www.modal.com.br) (para acessar o Prospecto, neste site acessar <https://www.modal.com.br/fundos-administrados/> e, então, localizar o Prospecto).

***Gestor***

**Modal Administradora de Recursos Ltda.**

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

Rio de Janeiro - RJ

Website: [www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

**Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

..

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo - SP

Website: <http://www.cvm.gov.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar “Acesso Rápido - Ofertas Registradas”, clicar em “2017 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto).

**B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão**

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar “Ofertas Públicas/Ver todas as ofertas em andamento” e, então, localizar o Prospecto).



#### 14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

---

- Atendimento aos Cotistas

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

### **Atendimento aos Cotistas**

Aplicando no Fundo, o Investidor estará recebendo uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos, contate o Administrador, nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como encaminhar críticas e sugestões. Aplicando no Fundo, o Investidor receberá uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate o Administrador, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apto também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

### ***Administrador***

**Banco Modal S.A.,**

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

Rio de Janeiro - RJ

At.: Paula Campos Leão

Diretor Responsável pelo Fundo: Bruno José Albuquerque de Castro

Tel.: (21) 3223-7931

e-mail: paula.leao@modal.com.br

Website: [www.modal.com.br](http://www.modal.com.br) (para acessar o Prospecto, neste site acessar <https://www.modal.com.br/fundos-administrados/e>, então, localizar o Prospecto).

..

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3ºRTD-RJ-Reg. nº 1132025  
Emolumentos R\$ 141,22  
Distribuidor R\$ 24,57  
PMCMV/Mutual/Associação 23,92  
Feto/Fundador/Função/Função 48,00  
Total R\$ 237,71



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
3º OFÍCIO

10 NOV 2006 1132025

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO  
DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 5.986, de 1º de junho de 2000, com sede com sede nesta Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62, neste ato representada por seus diretores ("Administrador"),

**Resolve:**

1. Constituir o **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos imobiliários, a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08");
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Designar, para os fins da Instrução CVM nº 472/08, o Sr. **Ronaldo Fabiano Baeta Guimarães Júnior**, brasileiro, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 083982652, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 922.919.377-15, residente e domiciliado nesta Cidade do Rio de Janeiro, onde tem escritório na Praia de Botafogo nº. 501/ salão 501 - parte, Bloco I, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, para os fins do artigo 4º, inciso V e do artigo 28, § 2º, ambos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008;
4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08, necessários à obtenção automática do registro de constituição e funcionamento do Fundo; e

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



5. Aceitar, promulgar e consolidar, neste ato o Regulamento do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, cujo teor, rubricado pelas partes, passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para todos os fins de direito.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2016

*[Assinatura]*  
Pedro Marcelo Lemos Aguiar  
Diretor

**BANCO MODAL S.A.**

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
10 NOV 2016 1132025  
ARQUIVADA COPIA EM FOLHA ÚNICA  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

**3.º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
Rua da Quitanda 52, 3.º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20011-030 - D09169A045504  
Tels: (21) 2221-2085/2221-3938 - CNPJ: 27.150.159/0001-75

Documento Protocolado, Microfilmado e Digitalizado sob o Nº 1132025 e Registrado no Livro B-76 sob Nº de Ordem 263710, em 10/11/2016

*[Assinatura]*  
Raulito Alves da Silva - Oficial Titular  
Ricardo V.M. Antunes - Substituto  
Marcos A.F. de Silva - Esc. Autorizado

Emolumentos: R\$141,22 Distribuidor R\$24,87  
Fetj/Fundperj/Funperj/Funarpem R\$48,00  
PMCMV/Mutua/Acoterj R\$16,34 - Isegm R\$7,68 Total: 237,71

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica  
**ERNY 80845 JNG**  
Consulte a Validade do Selo Em:  
<https://www3.tj.jus.br/sitepublico>



141722

30 AGO 2017 1141722

ARQUIVADO EM MICROFILME  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ



DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.642.727/0001-66

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 25 DE  
AGOSTO DE 2017**

**I - DATA, HORA E LOCAL:** Aos 25 dias do mês de agosto do ano de 2017, às 10:00 horas, na Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, sede do Banco Modal S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.723.886/0001-62 ("Administrador").

**II - CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos cotistas do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (respectivamente, "Fundo" e "Cotistas"), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com o artigo 67, §6º, da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e com o artigo 15.3.6 do Regulamento do Fundo.

**III - PRESENÇA:** Presentes Cotistas titulares da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo e representantes legais do Administrador.

**IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Foi composta a Mesa com o Sr. Pedro Marcelo Luzardo Aguiar para presidi-la o qual convidou Paula Campos Leão, para secretariar os trabalhos.

3ºRTD RJ

Registro nº: 1141722

**V - ORDEM DO DIA:**



- (i) Deliberar sobre a aprovação da 2ª (segunda) emissão pública de cotas do Fundo ("Cotas") em 2 (duas) séries, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM");

2503496v1

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



nº 400/03”), da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis, cujos recursos captados serão 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 (“Shopping Total”) e no pagamento dos Encargos do Fundo (“2ª Emissão” e “Oferta”) e sobre os seus principais termos e condições, quais sejam: (a) quantidade de Cotas, sua divisão em duas séries e volume total e mínimo da Oferta; (b) valor da Cota; (c) forma de integralização; e (d) público alvo da Oferta;;

- (ii) Deliberar sobre a ratificação da contratação do Velloza Sociedade de Advogados, como assessor legal da Oferta.
- (iii) Deliberar pela alteração do Regulamento, em especial para prever a alteração do público alvo do Fundo, alteração da taxa de administração, a exclusão do direito de preferência, a exclusão do comitê de investimentos, a alteração da política de distribuição de resultado, a inclusão de matérias de competência da assembleia geral de cotistas e a inclusão de riscos ao Fundo, assim como uma série de outros ajustes decorrentes, especialmente (mas não exclusivamente), dessas alterações; e
- (iv) Deliberar sobre a autorização ao Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

**VI – DELIBERAÇÕES:** em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, a totalidade dos Cotistas do Fundo, aprovaram, sem restrições:

- (i) a realização da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, que contará com as seguintes condições principais:
  - (a) Quantidade de Cotas e Volume Total da Oferta: Serão emitidas até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) Cotas, totalizando o montante de até



R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), na presente data ("Data de Emissão");

- (b) Séries: Conforme acima descrito, 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 critérios exclusivo do Coordenador Líder. Caso existam Cotas emitidas não subscritas até o final do prazo de distribuição, tais Cotas serão canceladas.
- (c) Valor da Cota: Cada Cota terá o valor de R\$ 1,00 (um real) ("Valor da Cota") e não será atualizado;
- (d) Valor de Integralização: O valor de integralização é equivalente ao Valor da Cota e não será atualizado;
- (e) Período de Integralização: Os Cotistas que irão adquirir as Cotas da 1ª Série deverão integralizá-las durante o período de distribuição. No



entanto, os Cotistas que adquirirem Cotas objeto da 2ª Série terão o prazo de até 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, no qual serão chamados pelo Administrador do Fundo para realizar a integralização das Cotas, nos termos previstos no compromisso de integralização que será firmado por cada um dos cotistas que adquirirem Cotas da 2ª Série, no momento da subscrição das referidas Cotas objeto da 2ª Série;

- (f) Público Alvo da Oferta: Pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;
- (g) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que captado o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), representados por 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas;
- (h) 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 e no pagamento dos Encargos do Fundo.
- (i) Negociação: As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antigo mercado de balcão organizado administrado pela Cetip);
- (j) Distribuição das Cotas: As Cotas serão distribuídas pelo próprio Administrador, que receberá comissão de distribuição no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), acrescidos dos eventuais tributos aplicáveis (*gross up*), para a prestação dos serviços de coordenação da Oferta e distribuição das Cotas; e
- (k) Outras características: Não haverá montantes máximos ou mínimos de investimento pelos Cotistas.



- (ii) A ratificação da contratação do Vellozo Sociedade de Advogados, como assessor legal da Oferta, no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).
- (iii) A nova versão do Regulamento do Fundo, cujo inteiro teor, já consolidado, encontra-se anexo à presente. O Regulamento foi alterado a pedido dos próprios Cotistas do Fundo, sendo que os principais pontos alterados consistem no seguinte: (a) alteração do público alvo do Fundo, que passou a ser destinado a investidores em geral, com a consequente alteração da Taxa de Administração; (b) exclusão do direito de preferência dos cotistas em novas emissões de Cotas; (c) exclusão do comitê de investimentos; (d) a alteração da política de distribuição de resultado; (e) a inclusão de matérias de competência da assembleia geral de cotistas; e (f) a inclusão de riscos ao Fundo. Estes ajustes são os mais relevantes, mas foram realizados diversos outros ajustes, conforme a versão consolidada anexa à presente ata. Nos termos do Artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, a nova versão do Regulamento passará a produzir efeitos com o registro desta ata e da versão consolidada do Regulamento no cartório de registro de títulos e documentos e após o envio desses documentos à CVM; e
- (iv) O Administrador a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, não se limitando, a 2ª Emissão e colocação das referidas Cotas, tais como elaborar e divulgar o Prospecto da Oferta, firmar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, em conformidade com o artigo 58 da Instrução CVM nº 472/2008, bem como ainda praticar os atos necessários ao registro da presente ata e do Regulamento junto ao 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro do Estado do Rio de Janeiro.

#### **VII – ENCERRAMENTO DA REUNIÃO. LEITURA E LAVRATURA DA ATA:**

Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada da reunião,

2503496v1

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

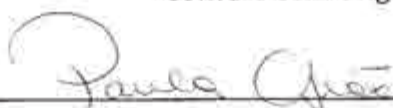
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2017.

Confere com original.



Paula Campos Leão

Secretária

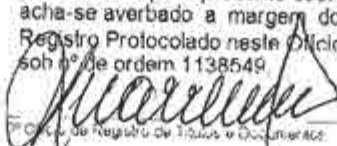
3.º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Rua da Quitanda 52, 3.º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20041-030 099168AA869354  
Tels: (21) 2221-2005/2221-3938 - CNPJ: 27.150.150/0001-15

Documento Protocolado, Microfilmado e Digitalizado sob o Nº 1141722 e  
Registrado no Livro B-76 sob Nº de Ordem 276407, em 30/08/2017

 Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica  
EBXD 74020 YGJ

Emolumentos: R\$ 229,30 Distribuidor: R\$ 29,19 Consulte a Validade do Selo Em  
Fetj/Fundperj/Funperj/Funperpen R\$ 78,16 <https://www3.jus.br/sitpublic>  
PMCMV/Midius/Acoterj R\$ 19,01 - Isem R\$ 12,34 Total: 368,58

CERTIFICO que o presente doc<sup>to</sup>  
acha-se averbado a margem do  
Registro Protocolado neste Ofício  
sob nº de ordem 1138549

  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
30 AGO 2017 1141722  
ARQUIVADO EM  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ





141723

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
3º OFÍCIO

30 AGO 2008

1141723

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

**REGULAMENTO DO  
DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF nº 26.642.727/0001-66

**3º RTD RJ**  
**Registro nº: 1141723**



**I. Do Fundo**

**1.1.** O DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/2008"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

**1.3.** O Fundo terá uma única classe de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas"), que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e conferirão a seus titulares iguais direitos.

**II. Do Objetivo e dos Imóveis-Alvo**

**2.1.** O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo V abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo (conforme definido na Cláusula 2.2); (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 (conforme abaixo definidos); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo ("Ativos Imobiliários"), (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos (abaixo definido) e dos demais ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

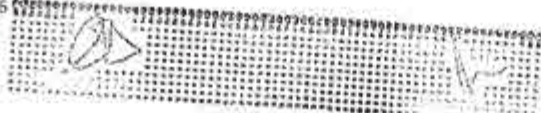
**2.2.** Para fins deste Regulamento, consideram-se como "Imóveis-Alvo" os imóveis e/ou direitos aquisitivos sobre empreendimentos imobiliários destinados à renda, incluindo, mas não se limitando, a *shopping centers*, *malls*, prédios comerciais, estacionamentos, lojas e galpões, a serem

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6885

Página 1 de 59





construídos, em fase de construção ou já construídos, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim.

**2.2.1.** O Fundo poderá realizar investimentos em quaisquer ativos que atendam a política de investimento prevista neste Regulamento e na legislação aplicável, sendo certo que não há qualquer obrigação no sentido de manter uma carteira de investimentos diversificada de ativos imobiliários, assim como não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimentos imobiliários específicos. Desta forma, o Fundo poderá vir a investir em um único Imóvel-Alvo ou, ainda, ter um *portfolio* diferenciado de investimento, não sendo possível afirmar se haverá concentração ou não nos investimentos a serem realizados pelo Fundo.

### III. Do Público Alvo

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

**3.1.1.** O investimento no Fundo é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário, de forma que recomenda-se a leitura cuidadosa dos fatores de risco constante do Capítulo XXVI do Regulamento.

### IV. Da Administração e Gestão

**4.1.** O Fundo é 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").

**4.1.1.** O Administrador proverá ao Fundo os serviços de controladoria, custódia, distribuição e escrituração, prestando-os diretamente ou por terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

**4.2.** A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **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").

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar, Torre Pão de Açúcar, 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar, 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6896



**4.2.1.** O Gestor será responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, atuando sempre de acordo com o disposto neste Regulamento e, quando aplicável, com as decisões da Assembleia Geral de Cotistas.

**4.3.** Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos, que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

**4.3.1.** O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**4.3.2.** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e/ou do Gestor, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixando de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**4.3.3.** O Administrador, o Gestor e pessoas a estes ligadas, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição inclusive, mas não se limitando, a qualquer rebate que vier a ser pago ao Gestor e/ou Administrador, por qualquer gestor ou administrador de um ativo adquirido ou investido pelo Fundo.





**4.3.4.** O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

**4.4.** O administrador deverá prover o fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente, por meio de contratação do Auditor Independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, mediante contratação do Gestor.

**4.4.1.** O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.





**4.4.1.1.** Os serviços a que se referem os incisos I, II e III do item 4.4.1., acima, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**4.5.** A atividade de auditor independente será exercida por uma das empresas de auditoria independentes com atuação no Brasil devidamente registrada na CVM, a ser definida pela Assembleia Geral de Cotistas e contratada pelo Administrador ("Auditor Independente").

**4.6.** Quando o Imóvel-Alvo for um *shopping center*, o Administrador deverá contratar um administrador para o *shopping center* (previsto no item 4.4.1., III, deste Regulamento), mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ("Administradora do Shopping"). A contratação da Administradora do Shopping deverá ser realizada por um período de 4 (quatro) anos, e após decorrido o referido prazo, a renovação do contrato deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

**4.6.1.** A Administradora do Shopping terá as seguintes atribuições principais, sem prejuízo de outras a serem definidas no contrato a ser celebrado entre Administrador e a Administradora do Shopping:

- I. negociar e renegociar livremente os contratos de locação, arrendamento e quaisquer outros contratos referente à exploração dos espaços locáveis do Imóvel-Alvo;
- II. manter departamento técnico habilitado para prestar os serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários a serem desenvolvidos nos Imóveis-Alvo;
- III. implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis-Alvo e acompanhar os serviços a serem prestados por terceiros contratados visando a implementação de benfeitorias e a manutenção dos imóveis;
- IV. ser responsável pela escolha dos lojistas ("mix tenant") do Imóvel-Alvo;
- V. enviar até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, em tempo hábil suficiente para o cumprimento dos prazos estabelecidos no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/2008, ao Administrador o relatório de administração de shopping ("Relatório da Administradora do Shopping") com a totalidade das informações mínimas exigidas referentes ao shopping, para que o Administrador possa disponibilizar os informes mensais, trimestrais e anuais previstos no artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08; e





VI. caso venha a ser realizada alguma reforma ou manutenção em Imóvel-Alvo da espécie "shopping center", o Relatório da Administradora do Shopping deverá contemplar seção específica que englobe a totalidade das informações disponibilizadas no Relatório de Andamento de Obras (abaixo definido).

4.7. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ("1ª AGC"), deliberando nos termos deste Regulamento, rejeite a renovação prevista no item 4.6 acima, o Administrador deverá indicar 3 (três) novas opções para substituir a Administradora do Shopping ("Nova Administradora do Shopping"), submetendo tal indicação a uma nova Assembleia Geral de Cotistas ("2ª AGC"), que deverá ocorrer em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da 1ª AGC. A Nova Administradora do Shopping deverá ter relevância e experiência comprovada no setor de *shopping centers*, de forma que, deverá ter sob sua administração (direta ou indiretamente, através de empresas do mesmo conglomerado econômico), no mínimo, 5 (cinco) shopping centers.

## V. Da Política de Investimentos

5.1. A política de investimentos a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação de recursos do Fundo objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas em Assembleia Geral:

I. preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo localizados no território nacional brasileiro adquirido pelo Fundo;

II. a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo localizados no território nacional brasileiro; e

III. aquisição de participações de sociedades com propósito específico de investimento em atividades imobiliárias.

5.1.1. O Gestor, mediante aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

5.1.2. O Fundo poderá, mediante aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim, mediante aprovação do Fundo, na

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-010 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886





qualidade de sócio da SPE e, caso a SPE não possua recursos necessários para tanto, o Fundo, mediante aprovação dos Cotistas, poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, a fim de aumentar o capital social da SPE de modo que a mesma passe a ter recurso para tal.

**5.1.3.** As aquisições a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa profissional que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor, na forma do Anexo I à Instrução CVM nº 472/2008.

**5.1.4.** Sem prejuízo do estabelecido no item 5.1.3. acima, previamente à aquisição dos ativos listados no item 5.1. acima, o Gestor deverá elaborar estudo de viabilidade, de acordo com as premissas estabelecidas no Anexo I à Instrução CVM nº 472/2008.

**5.2.** Uma vez integralizadas as Cotas, anteriormente e posteriormente à aquisição dos Imóveis-Alvo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos (conforme abaixo definido), nos termos e limites da regulamentação em vigor, de liquidez compatível para atender às necessidades do Fundo, sendo elas: (i) os encargos previstos no Capítulo XVII deste Regulamento e (ii) as Reservas de Despesas Extraordinárias.

**5.2.1.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.2, acima, uma vez integralizadas as Cotas do Fundo e não concluída a aquisição dos Imóveis-Alvo, o patrimônio do Fundo deverá ser aplicado em títulos de renda fixa, públicos ou privados, e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa que possuam, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira em títulos públicos, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Ativos de Liquidez").

**5.2.2.** Os Outros Ativos devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso e se necessário, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("SELIC"), na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão ("B3") ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas de fundo de condomínio aberto, as quais não necessitam de serem registradas, custodiadas ou mantidas em conta de depósito, nos termos da legislação em vigor.

**5.3.** 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 seja sempre, no máximo, até 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo.





5.4. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.5. O custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, devidamente autorizados, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

5.6. Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado serão suportados de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, e deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

5.7. Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral.

5.8. É vedado ao Fundo aplicar em imóveis gravados com ônus reais.

## VI. Do Patrimônio do Fundo

6.1. Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

6.1.1. Os ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Administrador, sempre em observância às regras definidas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada ("Instrução CVM nº 516").

6.2. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I. Os Ativos Imobiliários; e

II. Outros Ativos, quais sejam:





- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 401");
- d) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- e) certificados de recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que sua emissão ou negociação tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- f) letras hipotecárias;
- g) letras de crédito imobiliário;
- h) letras imobiliárias garantidas; e
- i) outros ativos que venham a ser permitidos na legislação em vigor.

**6.2.1.** Os investimentos nos Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos na forma estabelecida neste Regulamento.

**6.2.2.** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, incluindo, sem limitar, a realização de expansões dos Imóveis-Alvo, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.



**6.2.3.** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

## **VII. Das Cotas**

**7.1.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis, exceto quando do encerramento do Fundo e terão a forma nominativa e escritural.

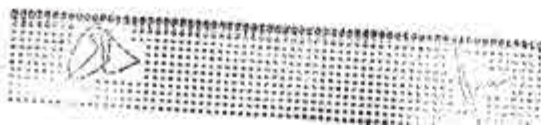
**7.2.** As Cotas do Fundo serão de uma única classe, as quais conferirão a seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos.

**7.2.1.** Cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

**7.3.** O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas, emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a quantidade de Cotistas.

**7.4.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (a) o Administrador, e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) sociedades ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para formação do patrimônio do Fundo; e





(f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**7.4.1.** Não se aplica o disposto no item 7.4. acima, quando:

(i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c" e "d" do item 7.4 acima;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.; ou

(iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/2008.

**7.5.** Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e

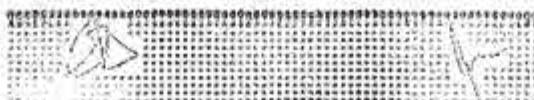
II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**7.5.1.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/2008, os Cotistas não poderão requerer o resgate de suas Cotas.

## **VIII. Da Emissão de Cotas**

**8.1.** O Administrador, com vistas ao funcionamento do Fundo, realizará a primeira emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), composta por 150.000.000 (cento e cinquenta milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na data de emissão, qual seja, a data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a 1ª Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento cinquenta e cinco milhões de reais). As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente "Oferta Restrita" e "Instrução CVM nº 476").

**8.1.1.** A Oferta Restrita será encerrada mediante a subscrição da totalidade das Cotas.







**8.2.** A subscrição das Cotas no âmbito da 1ª Emissão será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização ("Boletim de Subscrição").

**8.2.1.** Ao aderir ao Fundo o investidor celebrará, com o Administrador, Compromisso de Investimento, o qual definirá as regras para chamadas de capital que ocorrerão ao longo do prazo de duração do Fundo, às quais o Cotista estará obrigado, sob as penas expressamente previstas no referido instrumento e neste Regulamento.

**8.2.2.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Restrita da 1ª Emissão é de até 2 (dois) anos a contar da data da divulgação do comunicado de início da Oferta Pública ("Prazo de Colocação"), e o prazo máximo para a integralização das Cotas no âmbito da Oferta Restrita da 1ª Emissão é de 5 (cinco) anos a contar da assinatura do Boletim de Subscrição ("Prazo de Integralização"). O prazo máximo para a integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas é de 5 (cinco) anos a contar da assinatura do Boletim de Subscrição ("Prazo de Integralização de Bens e Direitos").

**8.2.2.** Caso não seja atingido o montante de Cotas previsto no item 8.1. acima até o término do Prazo de Colocação, a Oferta Restrita será cancelada pelo Administrador. Nesta hipótese, o Fundo será liquidado, ficando o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**8.3.** Quando de sua primeira subscrição de Cotas, os Cotistas deverão assinar os termos de adesão a serem disponibilizados pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail) e outras informações determinadas pelo Administrador.

**8.4.** Observado o disposto no item 8.2. acima, as chamadas para integralização de Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo deverão ser realizadas pelo Administrador.

**8.4.1.** O Administrador notificará o Cotista, por escrito e com antecedência mínima de 2 (dois) dias corridos, da chamada de capital referente ao capital comprometido no Boletim de Subscrição e respectiva integralização de cotas que tenham que ser feitas pelo Cotista ("Requerimento de Integralização"). O Requerimento de Integralização será enviado ao endereço do Cotista constante





no preâmbulo do Boletim de Subscrição, por meio de carta ou correio eletrônico, na qual constará a data em que o aporte deverá ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

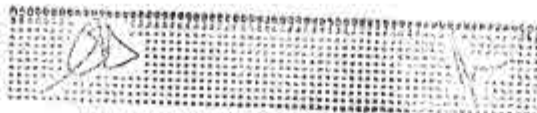
**8.4.2.** A integralização de Cotas do Fundo deverá ser feita em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Administrador, podendo ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil – BACEN.

**8.4.3.** Admite-se, ainda, a integralização de cotas por meio da conferência ao Fundo de imóveis, desde que sejam considerados como “Imóveis-Alvo”, nos termos da cláusula 2.2. deste Regulamento. A integralização em bens deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008.

**8.5.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

**8.6.** Por proposta do Administrador, o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto no item 8.1. e seus subitens, acima, realizar novas emissões de Cotas, as quais poderão ser realizadas nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ou da Instrução CVM 476, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas na forma deste Regulamento, observado que:

- I. o valor de cada nova cota será fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão;
- II. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- III. desde que assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, a integralização das novas Cotas poderá ser realizada mediante chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados pela referida Assembleia Geral de Cotistas, refletidas no respectivo Compromisso de Investimento;
- IV. a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo que vir a deliberar pelas novas emissões poderá dispor sobre a possibilidade dos encargos em relação à nova oferta primária serem arcados pelos subscritores de novas Cotas no âmbito de tal oferta; e





V. não será outorgado o direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo, na aquisição de cotas objeto das novas emissões do Fundo.

**8.7.** Exceto pelo limite previsto no item 8.7.1. abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto neste Regulamento.

**8.7.1.** Não obstante o disposto no item 8.7. acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

**8.8.** O valor patrimonial das Cotas do Fundo corresponderá ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas.

**8.9.** As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação secundária em quaisquer dos mercados de balcão organizado administrados pela B3.

**8.10.** O Cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas no Regulamento ("Cotista Inadimplente") e no Compromisso de Investimento 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.

**8.11.** 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, observado o disposto na Instrução CVM 476 (quando aplicável), 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 item, sem que seja realizado qualquer pagamento ao Cotista Inadimplente em razão do cancelamento das



Cotas Inadimplidas. O Cotista Inadimplente será responsável pelos pagamentos previsto no item 8.10, sem prejuízo do ressarcimento das perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do Regulamento.

**8.12.** 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.

## **IX. Do Gestor**

**9.1.** O Gestor do Fundo realizará, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador, observado o *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"), nos termos e limites previstos neste Regulamento: (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo, nas decisões da Assembleia Geral de Cotistas e da distribuição de rendimentos; (iii) adquirir e alienar livremente os Ativos de Liquidez pertencentes ao Fundo, sendo certo que não haverá limites de investimento pelo Gestor em Ativos de Liquidez, mas que, para a realização de investimentos ou desinvestimentos em Outros Ativos, o Gestor dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e (iv) a assessoria para que a Assembleia Geral de Cotistas decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas de forma diversa da prevista neste Regulamento.

**9.2.** A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

**9.3.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor está obrigado a:

I. Atuar, conforme as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, sobre eventuais negociações ou renegociações dos contratos envolvendo a participação direta ou indireta do Fundo nos Imóveis-Alvo, sendo certo que estas negociações ou renegociações se referem exclusivamente à aquisição e/ou venda de participação direta ou indireta nos Imóveis-Alvo, não se referindo à locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo; e





II. Acompanhar o desempenho dos Imóveis-Alvo, com base no Relatório da Administradora do Shopping ou em relatório a ser elaborado pelos administradores que venham a ser contratados para outros Imóveis-Alvo.

#### X. Da Política de Distribuição de Resultados

**10.1.** O investidor está ciente que os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pela remuneração dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O Administrador deverá distribuir, observado o disposto no item 10.2. 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, sendo que o primeiro balancete deverá ser levantado em 30 de junho de 2016.

**10.2.** 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.

**10.2.1.** Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos e em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**10.2.2.** Entende-se por "receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo", o ingresso bruto de benefícios econômicos proveniente das atividades ordinárias do Fundo e que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas ou do fluxo originado com a venda dos ativos.

**10.3.** O Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo na forma que vier a ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas.

**10.4.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas nos termos e prazo da regulamentação aplicável.

**10.5.** O Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção, pelo Fundo, de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

**10.5.1.** Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e a remuneração da taxa de administração e o custo anual dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, as quais são a título exemplificativo e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de uso do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, arrendamento ou outra forma de cessão de uso dos Imóveis-Alvo;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos ativos imobiliários.

**10.5.2.** Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar Assembleia Geral, nos termos do item 15.1. deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

**10.6.** Os Cotistas poderão amortizar, a qualquer tempo, suas Cotas, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.





## **XI. Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador**

### **11.1. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:**

I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

- a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.5 deste Regulamento.

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor dadas na forma deste Regulamento, todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;

- VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/2008 e no presente Regulamento;
- IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;
- XII. Fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:
- a) exemplar do Regulamento do Fundo; e
  - b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- XIII. Mensalmente, até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada mês, relatório com informações sobre o andamento das obras dos Imóveis-Alvo que se encontrem em construção, reforma, expansão ou que, no referido mês, tenham recebido benfeitorias custeadas pelo Fundo, a que título for ("Relatório de Andamento de Obras"). Referido relatório deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
- a) indicação do Imóvel-Alvo objeto do relatório;
  - b) fase atual do projeto relacionado a benfeitoria nele realizada;
  - c) indicação dos gastos com o projeto no mês;
  - d) justificativa de eventuais atrasos que ocorram no cronograma original do projeto; e
  - e) além de outras informações que o Administrador julgue relevantes para a ciência dos Cotistas.

**11.1.1.** O Administrador contratará, em nome do FUNDO, empresa especializada para elaborar o relatório previsto no inciso XIII acima, sendo certo que quando a construção se dê em Imóvel-Alvo da espécie "shopping center", o Relatório de Andamento de Obras fará parte do Relatório da Administradora do Shopping.





**11.2.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. Receber depósito em conta corrente de sua titularidade;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;
- V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas detentores de 10% (dez por cento) ou mais das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas e o empreendedor ou entre o Fundo e o Gestor, exceto se previamente aprovadas em Assembleia Geral específica;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade;



XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e respeitando-se o disposto no item 5.3. deste Regulamento; e

XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação em vigor.

**11.2.2.** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, após aprovação do empréstimo pela Assembleia Geral de Cotistas.

**11.3.** É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

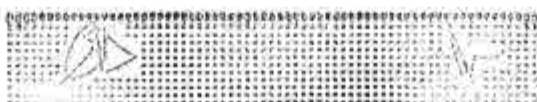
II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**11.4.** O Administrador e/ou o Gestor, conforme aplicável, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/2008, deste Regulamento, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**11.5.** O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

## **XII. Da Divulgação de Informações**







VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08.

**12.1.1.1.** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**12.1.1.2.** Considera-se exemplo de fato relevante, para efeitos do inciso III do item 12.1.1., acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer outras hipóteses, direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

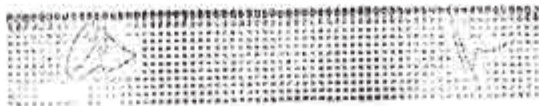
**12.1.1.3.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do gestor ou administrador;

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar, Torre Pão de Açúcar, 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar, 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**12.1.2.** A divulgação das informações referidas no item 12.1. e no item 12.1.1., acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**12.1.2.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 12.1.2., enviar as informações lá referidas à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

### **XIII. Da Taxa de Administração e Demais Remunerações**

**13.1.** Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração mensal ("Taxa de Administração") equivalente ao percentual de 0,01% (um centésimo por cento) incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). O valor mínimo mensal será atualizado 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 porventura venha a substituí-lo. A Taxa de Administração engloba os valores devidos ao Gestor, assim como a remuneração a ser paga ao escriturador e ao custodiante (serviços, estes, que podem ser prestados diretamente pelo Administrador ou por terceiros que venham a ser contratados).

**13.2.** O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, deverá ser paga mensalmente, no 3º (terceiro) dia útil de cada mês subsequente.

**13.2.1.** Taxa de Ingresso e Saída: Não há.





#### 13.2.2. Taxa de Performance: Não há.

**13.3.** Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, desde a data do último pagamento da Taxa da Administração até a data em que o Administrador encerrar, efetivamente, as suas atribuições como Administrador do Fundo.

### XIV. Da Substituição do Administrador e do Gestor

**14.1.** O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

**14.1.1.** Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 14.1.7. abaixo.

**14.1.2.** É facultado aos Cotistas convocar a Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o subitem 14.1.1. acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**14.1.3.** Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo mínimo de 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**14.1.4.** O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 14.1.7. abaixo.

**14.1.5.** No caso de descredenciamento, a CVM poderá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.



**14.1.6.** Após concluído o procedimento referido no subitem 14.1.1. alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**14.1.7.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

**14.2.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo VI, Seção V, da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**14.2.1.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 14.1.1. acima.

**14.2.2.** Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 14.1.1. acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**14.2.3.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

**14.3.** Nas hipóteses referidas nos itens e 14.1. e 14.2. acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**14.3.1.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**14.4.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à



transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**14.5.** O Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia ou, ainda, em caso de descredenciamento pela CVM.

**14.5.1.** Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto e sucessor do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo.

**14.5.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o subitem 14.5.2. acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, destituição ou descredenciamento.

**14.5.3.** O Gestor permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo ou até 60 (sessenta) dias contados da data da sua renúncia, destituição ou descredenciamento, o que ocorrer primeiro.

**14.5.4.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo gestor ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

## **XV. Da Assembleia Geral de Cotistas**

**15.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo do que mais for estabelecido no presente Regulamento, 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;

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praça de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

- 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 neste 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 deste 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 prevista no item 10.5.2. do Regulamento; e
- 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\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

**15.1.1.** A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 15.1. acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) após o término do exercício, sendo que a referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. A Assembleia Geral poderá dispensar a observância do referido prazo.

**15.1.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou de quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, tais como, alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, a indispensável comunicação aos Cotistas.

**15.2.** Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**15.2.1.** A Assembleia Geral também pode ser convocada pelo Gestor por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**15.2.2.** Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral,

que passará a ser ordinária e extraordinária. Este percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**15.3.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**15.3.1.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

**15.3.2.** A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

**15.3.3.** A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

- a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

**15.3.4.** Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

**15.3.5.** O aviso de convocação deve indicar o local onde os Cotistas podem examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto no item 15.2.2.

**15.3.6.** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**15.4.** As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.





**15.5.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta ou correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**15.6.** A Assembleia Geral se instalará sempre com a necessária presença dos Cotistas.

**15.7.** Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

**15.8.** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 15.8.1. abaixo.

**15.8.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VI, IX, X e XII do item 15.1., acima, 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. 51% (cinquenta e um por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**15.8.1.1.** Os percentuais de que trata o 15.8.1. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**15.9.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**15.9.1.** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início da assembleia, no endereço físico ou eletrônico do Administrador por ele informado na convocação para a Assembleia Geral de Cotistas.



**15.10.** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador em até 24 (vinte e quatro) horas mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que os Cotistas exerçam o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

**15.11.1.** É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FII, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/2008.

**15.11.2.** O Administrador que receber a solicitação de que trata o subitem 15.11.1. acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**15.11.3.** O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 15.11.1. acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

**15.11.4.** O Administrador do Fundo pode exigir (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**15.11.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 15.11.2. acima, serão arcados pelo Fundo.

**15.12.** É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o subitem 15.11.1. acima;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no subitem 15.11.4.



**15.13.** O cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

**XVI. Comitê de Investimento**

**16.1.** O Fundo não terá Comitê de Investimentos.

**XVII. Do Representante dos Cotistas**

**17.1.** A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários e/ou dos Outros Ativos, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas"), para mandatos de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**17.1.1.** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

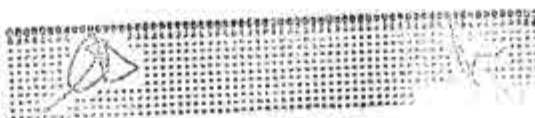
- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**17.1.2.** Salvo disposição contrária neste Regulamento, o Representante de Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**17.1.3.** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**17.2.** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;



IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**17.2.1.** Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**17.3.** Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/2008 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7739

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886





**17.3.1.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do subitem 17.3.

**17.3.2.** O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**17.3.3.** Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do subitem 17.3. acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/2008.

**17.4.** O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**17.4.1.** Os pareceres e representações individuais do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**17.5.** O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/2008.

**17.5.1.** O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **XVIII. Das Despesas e Encargos do Fundo**

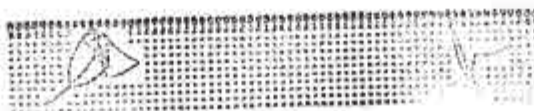
**18.1.** Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio, se for o caso;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;
- IX. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- X. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis-Alvo;
- XIII. Honorários e despesas relacionadas ao Representante dos Cotistas;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- XV. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo;
- XVI. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;





**XVII. Formador de mercado para as Cotas do Fundo (caso aplicável); e**

**XVIII. Despesa com o registro de documentos em cartórios.**

**18.1.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/2008 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

**18.1.2.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

#### **XIV. Das Demonstrações Financeiras**

**19.1.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

**19.1.1.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**19.1.2.** As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos Imóveis-Alvo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e ser auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

#### **XX. Dos Conflitos de Interesse**

**20.1.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**20.1.1.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a ele ligadas;



- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou , consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM nº 472/2008; e
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/2008.

#### **20.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:**

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**20.1.3.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de pessoa responsável pela consecução do empreendimento imobiliário objeto dos Imóveis-Alvo, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado.

#### **XXI. Da Custódia**

**21.1.** O Administrador, na qualidade de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia qualificada, será responsável por prestar ao Fundo os serviços de custódia dos valores mobiliários que venham a ser adquiridos para a sua carteira de investimentos.



## **XXII. Da Dissolução e Liquidação do Fundo**

**22.1.** O Fundo terá prazo de duração determinado, nos termos do item 1.2. acima, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação do Cotista em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 15.8. acima.

**22.1.1.** Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração, todas as Cotas serão resgatadas no prazo definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, pelo valor da Cota calculado na forma do item 8.8. deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

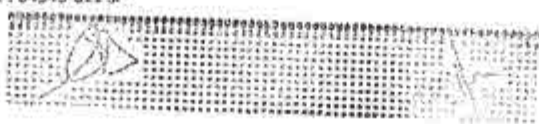
I. durante o prazo definido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o Fundo tenha recursos em moeda corrente nacional; e

II. somente haverá pagamento das Cotas aos Cotistas após a alienação dos ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

**22.1.2.** Não obstante o disposto no item 22.1.1. acima, caso os Cotistas não cheguem a acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos detidos pelo Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas.

**22.1.2.1.** Nos termos do item 22.1.2. acima, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**22.1.2.2.** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do





administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**22.1.2.3.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**22.2.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**22.2.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**22.3.** Após a partilha de acordo com o subitem 22.1.1. acima, os Cotistas passarão a ser o único responsável pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo, fraude ou culpa do Administrador e dos eventuais prestadores de serviço do Fundo. Neste caso, o Administrador e os eventuais prestadores de serviços do Fundo que tenham dada causa a tais processos judiciais e administrativos à época da partilha ou que venham a ser posteriormente instaurados, ficarão solidariamente responsáveis por custear todas e quaisquer despesas suportadas pelos Cotistas após a partilha e até decisão final e irrecorrível, em até 5 (cinco) dias úteis contados do envio da requisição de reembolso pelos Cotistas ao Administrador ou aos prestadores de serviços.

**22.3.1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo, observado que o Administrador compromete-se a prestar aos Cotistas todas as informações e assistências necessárias para a continuidade dos referidos processos, bem como custear todas e quaisquer despesas suportadas pelos Cotistas após a partilha e até decisão final e irrecorrível, conforme previsto no item 21.3. acima, somente nos processos administrativos e judiciais do Fundo causados por comprovado dolo, fraude ou culpa do Administrador e dos eventuais prestadores de serviços do Fundo.



**22.4.** O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo, fraude ou culpa.

**22.5.** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 21.2, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica).

### **XXIII. Do Tratamento Tributário**

**23.1.** A Lei nº 8.668/93 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional. No entanto, para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente, ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

**23.1.1.** Caso o limite previsto no item 23.1., acima, seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

**23.2.** De acordo com o inciso III, do artigo 3º, da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e/ou de quantidade de cotas que lhe dê direito ao recebimento de 10% ou mais dos rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**23.2.1.** Inobservados os requisitos expostos neste item 23.2 acima, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos a qualquer beneficiário (inclusive as pessoas físicas), sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de Cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**23.3.** Nas liquidações de operações de câmbio por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, incidirá o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) à alíquota de 0,00% (zero por cento), nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e posteriores alterações, sendo certo que tal alíquota pode ser majorada para 25,00% (vinte e cinco por cento) a qualquer momento.

**23.4.** Não há garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer terceiro de que os Cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico.

**23.5.** Para os fins do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens 23.1 e 23.2, acima. O Administrador pode garantir, apenas, que recomendará à Assembleia Geral de Cotistas que eventualmente venha a deliberar em sentido contrário, para manter as Cotas do Fundo admitidas à negociação em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado. Além das medidas descritas neste item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

#### **XXIV. Da Legislação Aplicável e Foro**

**24.1.** Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**24.2.** Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.





## **XXV. Da Política de Exercício de Direito de Voto**

**25.1.** A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor com relação às participações societárias detidas pelo Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: [www.modal.com.br](http://www.modal.com.br).

## **XXVI. Dos Fatores de Risco associados aos Fundos de Investimento de Desenvolvimento Imobiliário em Geral**

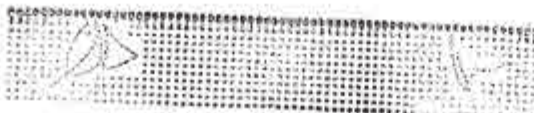
**26.1.** Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo, bem como aqueles que venham a ser descritos de tempos em tempos nos documentos das Ofertas Públicas de distribuição de Cotas do Fundo, se houver :

### **26.1.1. Riscos Relacionados à 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 os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, 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, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Ainda, os fundos de investimento imobiliário que possuem maior liquidez na negociação de suas cotas estão admitidos à negociação em mercado de bolsa, o que não ocorre com as Cotas do presente Fundo, que encontram-se admitidas à negociação no mercado de balcão organizado administrado pela B3 (antiga Cetip).

Adicionalmente a todo o exposto, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.





### **26.1.2. Risco Relativo às Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor**

Eventualmente, o Fundo pode vir a investir em empreendimento em construção e/ou vir a realizar a reforma de algum ativo de sua propriedade. Em tais situações, o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

### **26.1.3. 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.

### **26.1.4. Risco de Diluição**

O Regulamento do Fundo não prevê que os atuais cotistas têm direito de preferência na aquisição de cotas objeto de novas emissões. Dessa forma, nas novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

### **26.1.5. Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Ainda, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

### **26.1.6. Risco de Questionamento Estrutural**

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886





A estrutura do Fundo, sua Política de Investimento, forma de administração dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, assim como forma de contabilização do Fundo e a forma de distribuição de rendimentos pode gerar questionamentos de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas, o que pode vir a afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, dos cotistas.

#### **26.1.7. Risco de Não Colocação das Cotas objeto da 2ª Emissão**

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, na hipótese de findo o Prazo de Distribuição, sem que tenham sido subscritas a totalidade das Cotas da 2ª Emissão, a Oferta será cancelada. Nesta situação, não há como afirmar se o Fundo terá recursos suficientes para realizar os investimentos necessários em Ativos Imobiliários, assim como há o risco de maior concentração das Cotas do Fundo em poucos cotistas, o que dificulta que o Fundo atenda aos requisitos previstos atualmente na legislação tributária e que pode resultar em isenção fiscal no recebimento de rendimentos pelos cotistas pessoas físicas. Para maiores informações sobre os riscos fiscais, vide o fator de risco abaixo "Riscos Tributários".

#### **26.1.8. 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 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.

O item 8.7.1. do Regulamento prevê a proibição da subscrição ou aquisição pelo empreendedor, incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, de uma quantidade de Cotas superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, entretanto, caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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 em 31 de dezembro de cada ano.





A Lei nº 9.779/99 estabelece, ainda, que os rendimentos 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 de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto com relação às aplicações em Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

As regras tributárias listadas acima para os fundos de investimento imobiliário estão vigentes na data deste Regulamento, mas existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de reformas tributárias, que de tempos em tempos são discutidas.

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.

#### **26.1.9 Risco Institucional**

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras. Atualmente, a economia está em situação instável e não é possível prever, com precisão, o rumo que será adotado. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.



O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

#### **26.1.10. Riscos 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 sua 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 atividades e ao setor do Fundo;
- 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 dos fundos imobiliários listados para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.





#### **26.1.11. Riscos 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. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Atualmente, o Brasil encontra-se em uma situação política difícil, tendo em vista o impeachment presidencial recente, assim como incertezas com relação ao Governo Federal e do que poderá ocorrer nas eleições presidenciais de 2018. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

#### **26.1.12. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário**

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas ao Fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência dos aluguéis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.



#### **26.1.13. 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.

#### **26.1.14. Risco de Patrimônio Negativo**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo pode, dependendo do entendimento do judiciário e dos órgãos reguladores, culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

#### **26.1.15. Risco do Investimento em Shopping Center**

O Fundo pretende investir os recursos captados com a 1ª Emissão e os recursos captados com a 2ª Emissão preponderantemente no segmento de shopping center, hipótese em que há que se notar (i) que os resultados do Fundo em relação a esse investimento dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no shopping center; (ii) que o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que podem levar à queda nos gastos do consumidor; e (iii) que o desempenho dos shopping centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping center. Condições econômicas adversas no local onde cada shopping center está localizado podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorrem com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem





características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Como exemplo, podemos citar que o valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente, podendo ser reduzido ou aumentado, para adequar-se ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

#### **26.1.16. Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão e em sua 2ª Emissão de Cotas para a aquisição de Imóvel-Alvo da espécie "shopping center", observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Visto que o Fundo investirá os recursos da 1ª Emissão e da 2ª Emissão em shopping center, haverá uma grande concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas ou arrendadas.

#### **26.1.17. Inexistência de Ativo Imobiliário Específico**

O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. O Gestor poderá não encontrar Ativo Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

#### **26.1.18. Risco Operacional**

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

#### **26.1.19. Risco de Governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "c", caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de



Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **26.1.20. Risco Regulatório**

Os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e por outros normativos (instruções, deliberações, ofícios circulares, entre outros) expedidos pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou entendimentos jurisprudenciais, regulatórios ou da Receita Federal diversos dos esperados/ comumente utilizados pelo mercado, assim como decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

#### **26.1.21. Risco Relativo à Concentração e Pulverização dos Cotistas**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

#### **26.1.22. Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08. Não obstante, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o Coordenador Líder, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.





### 26.1.23. Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nas unidades que compõe os Imóveis-Alvo implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com esses encargos; (ii) quanto à reciclagem eficiente da carteira do Fundo: Existe o risco de que o Fundo não efetue uma reciclagem eficiente de sua carteira. Ou seja, é possível que o Fundo não consiga vender por valores razoáveis os Imóveis-Alvo que identifique como de baixo retorno ou que não consiga adquirir novos Imóveis-Alvo que propiciem valores adequados; (iii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente e/ou renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo; (iv) quanto à renovação compulsória dos contratos de locação: Importante destacar que, conforme dispõe a Lei do Inquilinato, o locatário não residencial tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação desde que atenda, cumulativamente, os seguintes requisitos: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja do interesse do Fundo a renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória; (v) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: O fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e (vi) quanto à rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização: Existe a possibilidade de inadimplemento por parte do



locatário, nos casos de rescisão dos contratos de locação por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. As receitas provenientes do aluguel desses Imóveis-Alvo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas do Fundo.

#### **26.1.24. Riscos Ambientais**

A ocorrência de problemas ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos Imobiliários pode acarretar a perda de valor do Imóvel-Alvo e/ou na imposição de penalidade ao Fundo, o que pode afetar negativamente a rentabilidade e o valor das Cotas.

#### **26.1.25. Risco de Sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

#### **26.1.26. Riscos de Despesas Extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

#### **26.1.27. Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas**

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praça de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886





Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

#### **26.1.28. Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis**

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

#### **26.1.29. Riscos Relacionados à Compra a Prazo dos Imóveis**

No período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela de aquisição de Imóveis, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado. Isto pode ocorrer por diversos fatores, inclusive por conta do inadimplemento, por parte dos Cotistas, de suas obrigações de integralização de Cotas, o que pode resultar na situação de o Fundo vir a não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Nesta hipótese o Administrador e o Gestor poderão tomar as medidas previstas no Regulamento, no Compromisso de Integralização e no Boletim de Subscrição (nas hipóteses de inadimplemento por parte dos Cotistas) ou, ainda, na realização de novas emissões de Cotas, alienação de ativo do Fundo, entre outros. Referidas medidas podem impactar adversamente a rentabilidade do Fundo, bem como gerar redução significativa do valor das Cotas do Fundo.

#### **26.1.30. Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Ativos Imobiliários**



Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, (ii) caso os Cotistas deliberem pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada; ou, ainda (iii) caso os Cotistas deliberem pelo reinvestimento dos recursos, poderá reduzir o volume de recursos a serem distribuídos, o que pode resultar em menor liquidez na negociação das Cotas, entre outros riscos.

#### **26.1.31. Propriedade das Cotas e Não dos Imóveis**

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

#### **26.1.32. Riscos de Vacância e Outras Condições Adversas de Mercado**

Condições adversas no mercado da área de influência do Imóvel-Alvo podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais de Imóveis-Alvo, e por consequência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- a. quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários;
- b. depreciação substancial de alguns dos Imóveis-Alvo do Fundo;
- c. percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde os Imóveis-Alvo se localiza;
- d. mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Imóveis-Alvo;
- e. alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- f. concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis-Alvo estão localizados.

#### **26.1.33. Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado**

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886





As cotas dos fundos investidos, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários e direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado da Cota do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

#### **26.1.34. Riscos de Não Realização do Investimento**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.

A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.

#### **26.1.35. Reclamação de Terceiros**

Na qualidade de proprietário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses. Caso seja realizada a venda de todos os ativos do Fundo e ainda não haja recursos suficientes, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

#### **26.1.36. Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez, dos Outros Ativos e dos Ativos Imobiliários da Carteira do Fundo**



Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **26.1.37. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez**

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

#### **26.1.38. Riscos Atrelados aos fundos investidos**

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

#### **26.1.39. Baixa Liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos e Riscos do Prazo**

Os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários ou Outros Ativos da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

#### **26.1.40. Risco Relativo à Não Substituição do Administrador ou do Gestor**

Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Gestor poderão sofrer pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial ou falência, bem como ser descredenciados, destituídos ou



renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**26.1.41. Risco Relativo à Ausência de Novos Investimentos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários**

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em Ativos de Liquidez, nos termos previstos no Regulamento.

**26.1.42. Riscos do Uso de Derivativos**

O Fundo pode vir a adquirir instrumentos derivativos para proteção patrimonial, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e que a sua exposição seja limitada a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Ocorre que a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**26.1.43. Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade**

Sem prejuízo do laudo de avaliação a ser realizado previamente à efetiva aquisição de empreendimentos imobiliários pelo Fundo, previamente à realização de uma oferta pública, o estudo de viabilidade pode ser elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade tenha sido elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo.

**26.1.44. Demais Riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

**30 AGO 2017 1141723**
**ARQUITADA, CUNHA, EL, FERNANDES  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ**

## XXVII. Das Disposições Gerais

**27.1.** O presente Regulamento e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizados na sede do Administrador, em 01 (um) dia útil contado da deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, sendo que sua vigência terá início a partir da disponibilização do ato no endereço eletrônico da CVM.

**27.2.** Para os fins deste Regulamento, considera-se "dia útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, assim como nos feriados estaduais e municipais que impliquem em fechamento da B3.

- Regulamento alterado de acordo com a ata da Assembleia Geral de Cotista realizada em 22 de agosto de 2017.

**3º** **REGISTRO** **1º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
Rua da Quitanda 52, 3º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20011-010 999163AAC09366  
Telo (21) 2221-2065/2221-3938 - CNEB:27.156.155-0001-75

Documento Protocolado, Microfilmado e Digitalizado sob o Nº 1141723 e  
Registrado no Livro B.76 sob Nº de Ordem 273408, em 30/08/2017

*[Assinatura]*  
Raulo A. de Silva - Oficial Público  
Ricardo V. M. Antunes - Substituto  
Mauricio A. F. de Silva - Esq. Autorizado

Podem Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica  
**EBXD 74021 YGK**

Emolumentos R\$449,32 Distribuídos R\$26,18 Consulte a Validade do Selo Em  
Faj/Fundpar/Funper/Funperpen R\$182,76 <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublic>  
PMCMV/Acetus/Acoterj R\$22,99 - Iason R\$24,09 Total: 676,33

CERTIFICO que o presente doc't  
acha-se averbado a margem do  
Registro Protocolado neste Ofício  
sob nº de ordem 1141722

*[Assinatura]*  
3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos





**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

BANCO MODAL S.A., instituição financeira com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º andar (parte), bloco 01, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62 ("Administrador" ou "Coordenador Líder"), na qualidade de administrador e coordenador do DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.642.727/0001-66 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"):

**CONSIDERANDO QUE:**

- (a) o Fundo e o Coordenador Líder contrataram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (b) o Fundo contratou seu auditor independente, PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES;
- (c) foram disponibilizados pelo Administrador e pelo Fundo os documentos que o Administrador e o Fundo consideraram relevantes para a Oferta; e
- (a) conforme informações prestadas pelo Fundo, o Fundo disponibilizou, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações relativas aos imóvel a ser detido pelo Fundo por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Administrador declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém, na data de suas publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;



(iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 06 de dezembro de 2017

BANCO MODAL S.A.

Nome:

Cargo:

**Carlos B. de Sá Kessler**  
Diretor

Nome:

Cargo:

**Pedro Marcelo Luzardo**  
Diretor

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO MODAL S.A., instituição financeira com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º andar (parte), bloco 01, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.642.727/0001-66, ("Fundo" e "Cotas", respectivamente), bem como na qualidade de administrador ("Administrador" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

### CONSIDERANDO QUE:

- (a) o Fundo e o Coordenador Líder contrataram assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (b) o Fundo contratou seu auditor independente, PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES;
- (c) foram disponibilizados pelo Administrador e pelo Fundo os documentos que o Administrador e o Fundo consideraram relevantes para a Oferta; e
- (a) conforme informações prestadas pelo Fundo, o Fundo disponibilizou, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações relativas aos imóvel a ser detido pelo Fundo por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:
  - (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto, o que inclui o Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto, são, na data de sua divulgação, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém, na data de sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e



(iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 06 de dezembro de 2017

BANCO MODAL S.A.



Nome:

Cargo:

**Carlos B. de Sá Kessler**  
Diretor



Nome:

Cargo:

**Pedro Marcelo Luzardo**  
Diretor

**DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF Nº 26.642.727/0001-66

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA 1ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DO  
DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

Oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão de cotas do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.642.727/0001-66 (respectivamente, “Oferta”, “Cotas”, “2ª Emissão” e “Fundo”), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), sob a coordenação do Administrador, abaixo definido.

O Fundo é 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”). A carteira do Fundo é gerida pela 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”).

A Oferta será composta por até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, perfazendo a Oferta o valor

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

total de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”), nos termos do “*Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto da Oferta”).

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 critérios 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”). As Cotas subscritas serão integralizadas pelo Valor da Cota, que não será atualizado, sendo certo que os Cotistas que irão adquirir as Cotas da 1ª Série deverão integralizá-las durante o Prazo de Distribuição (abaixo definido). No entanto, os Cotistas que adquirirem Cotas objeto da 2ª Série terão o prazo de até 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, no qual serão chamados pelo Administrador do Fundo para realizar a integralização das Cotas. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que captada a quantidade mínima de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas,

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”).

As Cotas serão distribuídas durante o prazo de distribuição de até 6 (seis) meses contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Prazo de Distribuição”), sendo certo que o Administrador poderá encerrar a Oferta a qualquer momento após a captação do Volume Mínimo da Oferta.

Não será cobrado taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

Caso, ao término do Prazo de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 2ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas (definidas a seguir), sendo automaticamente canceladas as Cotas da 2ª Emissão subscritas pelas Pessoas Vinculadas. Entende-se por “Pessoas Vinculadas”, pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador ou 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

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

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, caso findo o Prazo de Distribuição e não tenham sido subscritas Cotas em montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos investidores sobre o cancelamento da Oferta, 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

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

aplicável.

Os recursos captados com a Oferta serão destinados pelo Fundo para a realização do pagamento do preço de aquisição do Shopping Total (definido a seguir) e no pagamento dos Encargos do Fundo. Atualmente, o Fundo possui um único imóvel, que é o empreendimento do tipo “shopping center”, objeto da matrícula nº 3.171 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba/PR (“Shopping Total”).

As Cotas objeto da Oferta são destinadas exclusivamente a pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor e/ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

O Administrador da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas do Fundo de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes do Administrador recebam previamente exemplares do Regulamento e do Prospecto da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Administrador.

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

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

procedimentos estabelecidos pelo mercado de balcão organizado administrado pela B3 (antigo mercado de balcão organizado da Cetip).

O Fundo possui a seguinte estrutura de taxas: a Taxa de Administração será equivalente ao percentual de 0,01% (um centésimo por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com valor mínimo mensal equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). O valor mínimo mensal será atualizado anualmente pelo IGP-M. A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas ao Administrador e ao Gestor, assim como a remuneração a ser paga ao escriturador e ao custodiante (serviços, estes, que podem ser prestados diretamente pelo Administrador ou por terceiros que venham a ser contratados) sendo calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto da Oferta.

**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. 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” DESTES PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

## QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data Nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone / FAX
E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Banco indicado para crédito de rendimentos			Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta
É Pessoa Vinculada: <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
É empreendedor, o incorporador, construtor e/ou sócio do Shopping [ ]: <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

--

**COTAS SUBSCRITAS.**

Quantidade de cotas	Valor Total - R\$
[.]	R\$ [.]
<b><u>CONDIÇÕES PARA ADESÃO DEFINITIVA À OFERTA</u></b>	
<p>1. <input type="checkbox"/> Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.</p> <p>2. Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:</p> <p>2.1. <input type="checkbox"/> à colocação do Volume Total da Oferta, equivalente a 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas, até o término do Prazo de Distribuição; ou</p> <p>2.2. <input type="checkbox"/> à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.</p> <p>Na hipótese de implemento da condição disposta no item 2.2., desejo adquirir:</p> <p>2.2.1. <input type="checkbox"/> a totalidade das Cotas indicadas acima; ou</p> <p>2.2.2. <input type="checkbox"/> o equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas.</p>	

**INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

1. A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura física deste Boletim

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

de Subscrição e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento (anexo ao presente como Anexo I), que especificará as condições da subscrição e integralização.

2. Os Cotistas deverão realizar a integralização das Cotas, pelo preço de integralização, que é equivalente a ao Valor da Cotas, sem qualquer atualização (ou seja, R\$ 1,00) (“Valor de Integralização”), a qualquer momento, durante o Prazo de Distribuição.

3. O Administrador notificará o cotista, por escrito e com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, da data em que deva realizar a transferência dos recursos referente à quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas (“Requerimento de Integralização”). O Requerimento de Integralização será enviado ao endereço do cotista constante no preâmbulo deste Boletim de Subscrição, por meio de correio eletrônico, na qual constará a data em que o aporte deverá ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

4. A integralização de Cotas do Fundo deverá ser feita em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Administrador, podendo ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

5. O Cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas no Requerimento de Integralização e neste Boletim de Subscrição (“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

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

inadimplência do Fundo decorrente do inadimplemento do Cotista.

6. 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 item 7, 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.

7. 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.

8. Este Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito, nos termos do Artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668/93.

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

## DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

<p>Declaro para todos os fins que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição e que: (i) recebi, li e aceito o Regulamento, (ii) tomei conhecimento da política de investimento e dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, notadamente aqueles descritos na Seção de Fatores de Risco nas páginas 98 a 115 do Prospecto da Oferta; (iii) aderi ao Regulamento na forma do Termo de Adesão ao Regulamento; e (vi) os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas do Fundo não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.</p>	
<p>LOCAL <span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 30px; height: 15px;"></span> DATA <span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 30px; height: 15px;"></span></p>	
<p>Declaro para todos os fins que: (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição, e (ii) recebi e tenho conhecimento do inteiro teor do Regulamento do Fundo e do Prospecto da Oferta.</p>	<p>Assinatura e Carimbo do Administrador:</p>
<p>_____ <i>Subscritor</i></p>	<p>_____ <i>Administrador</i></p>
<p>Testemunhas:</p>	

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



<hr/>	<hr/>
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



Anexo I

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO DO  
DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF n.º 26.642.727/0001-66**

, inscrita no CNPJ/MF sob o nº , na qualidade de investidor do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, alterado pela última vez em 22 de agosto de 2017, e registrado em 30 de agosto de 2017, sob o nº 1141723, no 3º Serviço Registral de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“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, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.642.727/0001-66 (“Fundo”), administrado pelo BANCO MODAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, 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 (“Administrador”), bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o inteiro teor do Regulamento do Fundo e do *“Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário”* (“Prospecto da Oferta”), concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente dos fatores de risco descritos no Regulamento do Fundo, assim como aqueles descritos na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 do Prospecto da Oferta, estando, desta forma, de acordo com todos os termos, condições e características do Fundo e de acordo com o perfil de risco no investimento nas Cotas.
  
- II. **O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO**

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

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.

III. Estou de acordo e ciente:

- a) que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador, do Gestor e/ou do Coordenador Líder da Oferta, se for o caso, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;
- b) que tive amplo acesso às informações que julgo necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Regulamento e no Prospecto da Oferta;
- c) concordo, expressamente, com a outorga de poderes ao Administrador e - no que couber, ao Gestor - para, observadas as limitações legais e do Regulamento, praticar todos os atos necessários à administração e gestão do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos poderes para exercer todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários e à carteira de investimentos do Fundo, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, e adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários e, ainda, com a possibilidade de o Administrador delegar parte destes poderes ao Gestor, na forma prevista no Regulamento;

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

- d) não obstante a adoção, por parte do Administrador e do Gestor, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles no Capítulo XXVI do Regulamento do Fundo e os descritos na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 do Prospecto da Oferta, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
- e) a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
- f) o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, serão responsáveis por qualquer depreciação da carteira de investimentos do Fundo ou por eventuais prejuízos imputados ao Fundo em caso de liquidação do Fundo;
- g) de que: (i) há muitos riscos envolvidos em uma aplicação no Fundo; e (ii) todos os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento;
- h) que as Cotas, a princípio, não serão negociadas em bolsa de valores mobiliários. As Cotas serão negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão (“B3”) (antigo mercado de balcão organizado administrado pela Cetip) e que tem, atualmente, menos liquidez do que as demais plataformas de negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário da B3;
- i) que o Fundo é um fundo fechado, sem possibilidade de resgates, a não ser pelo término do seu prazo de duração ou pela sua liquidação;

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

- j) que estou obrigado a manter documentação pessoal e informações cadastrais atualizadas, de acordo com as regras vigentes, em especial no que se refere a endereço e correio eletrônico, que serão utilizados pela Administrador como veículos para a prestação de informações sobre o Fundo, manifestando, neste ato, expressa aquiescência ao fato de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de quaisquer valores a meu favor caso haja omissão ou desatualização na documentação apresentada; e
- k) a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo.
- IV. Tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em Cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos Cotistas de fundos de investimento;
- V. Obrigo-me a prestar ao Administrador e/ou ao Coordenador Líder quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas;
- VI. Autorizo expressamente o Administrador a fornecer ao Gestor cópia de toda minha documentação cadastral, bem como de toda e qualquer informação relativa ao Fundo e às movimentações financeiras por mim solicitadas;
- VII. Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- VIII. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seguinte e-mail (     ) e/ou para o seguinte endereço     aos cuidados do Sr.     , sendo que me comprometo a informar ao Administrador qualquer alteração desse e-mail, endereço e/ou da pessoa de contato; e

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

- IX. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações.

Rio de Janeiro,        de        de 2017.

*Investidor*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

**DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/MF Nº 26.642.727/0001-66

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DO  
DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

Oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão de cotas do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.642.727/0001-66 (respectivamente, “Oferta”, “Cotas”, “2ª Emissão” e “Fundo”), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), sob a coordenação do Administrador, abaixo definido.

O Fundo é 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”). A carteira do Fundo é gerida pela 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”).

A Oferta será composta por até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, perfazendo a Oferta o valor

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



total de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”), nos termos do “*Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Prospecto da Oferta”).

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 critérios 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”). As Cotas subscritas serão integralizadas pelo Valor da Cota, que não será atualizado, sendo certo que os Cotistas que irão adquirir as Cotas da 1ª Série deverão integralizá-las durante o Prazo de Distribuição (abaixo definido). No entanto, os Cotistas que adquirirem Cotas objeto da 2ª Série terão o prazo de até 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, no qual serão chamados pelo Administrador do Fundo para realizar a integralização das Cotas. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que captada a quantidade mínima de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas,

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”).

As Cotas serão distribuídas durante o prazo de distribuição de até 6 (seis) meses contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Prazo de Distribuição”), sendo certo que o Administrador poderá encerrar a Oferta a qualquer momento após a captação do Volume Mínimo da Oferta.

Não será cobrado taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

Caso, ao término do Prazo de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas da 2ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas (definidas a seguir), sendo automaticamente canceladas as Cotas da 2ª Emissão subscritas pelas Pessoas Vinculadas. Entende-se por “Pessoas Vinculadas”, pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador ou 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

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

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, caso findo o Prazo de Distribuição e não tenham sido subscritas Cotas em montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá devolver, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de comunicação pelo Administrador aos investidores sobre o cancelamento da Oferta, 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

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

aplicável.

Os recursos captados com a Oferta serão destinados pelo Fundo para a realização do pagamento do preço de aquisição do Shopping Total (definido a seguir) e no pagamento dos Encargos do Fundo. Atualmente, o Fundo possui um único imóvel, que é o empreendimento do tipo “shopping center”, objeto da matrícula nº 3.171 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba/PR (“Shopping Total”).

As Cotas objeto da Oferta são destinadas exclusivamente a pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor e/ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

O Administrador da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas do Fundo de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes do Administrador recebam previamente exemplares do Regulamento e do Prospecto da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Administrador.

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

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

procedimentos estabelecidos pelo mercado de balcão organizado administrado pela B3 (antigo mercado de balcão organizado da Cetip).

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto da Oferta.

O Fundo possui a seguinte estrutura de taxas: a Taxa de Administração será equivalente ao percentual de 0,01% (um centésimo por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com valor mínimo mensal equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). O valor mínimo mensal será atualizado anualmente pelo IGP-M. A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas ao Administrador e ao Gestor, assim como a remuneração a ser paga ao escriturador e ao custodiante (serviços, estes, que podem ser prestados diretamente pelo Administrador ou por terceiros que venham a ser contratados) sendo calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias.

**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. 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” DESTES PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

## QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data Nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone / FAX
E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Banco indicado para crédito de rendimentos			Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta
É Pessoa Vinculada: <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não					
É empreendedor, o incorporador, construtor e/ou sócio do Shopping [●]: <input type="checkbox"/>					

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

Sim ☐ Não**COTAS SUBSCRITAS.**

Quantidade de cotas	Valor Total - R\$
[.]	R\$ [.]

**CONDIÇÕES PARA ADESÃO DEFINITIVA À OFERTA**

1. ☐ Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.
2. Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:
  - 2.1. ☐ à colocação do Volume Total da Oferta, equivalente a 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas, até o término do Prazo de Distribuição; ou
  - 2.2. ☐ à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, até o término do Prazo de Distribuição.

Na hipótese de implemento da condição disposta no item 2.2., desejo adquirir:

- 2.2.1. ☐ a totalidade das Cotas indicadas acima; ou
- 2.2.2. ☐ o equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas.

**INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

*www.modal.com.br*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



1. A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura física deste Boletim de Subscrição e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento (anexo ao presente como Anexo I), que especificará as condições da subscrição e integralização.
2. Os Cotistas celebrarão, ainda, o “*Instrumento Particular de Compromisso de Integralização das Cotas da 2ª Série da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário*” (anexo ao presente como Anexo II), que definirá as regras para as chamadas de capital que ocorrerão ao longo do Período de Integralização, abaixo definido (“Chamada de Capital”), às quais o Cotista estará obrigado, sob as penas expressamente previstas no referido instrumento, neste Boletim de Subscrição e no Regulamento.
3. O Compromisso de Integralização determina que os Cotistas devem realizar a integralização das Cotas, pelo preço de integralização, que é equivalente a ao Valor da Cotas, sem qualquer atualização (ou seja, R\$ 1,00) (“Valor de Integralização”), durante o período de integralização, que consiste 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.**

4. O Administrador notificará o cotista, por escrito e com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, da Chamada de Capital referente à quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas (“Requerimento de Integralização”). O Requerimento de Integralização será enviado ao endereço do cotista constante no preâmbulo deste Boletim de Subscrição, por meio de correio eletrônico, na qual constará a data em que o aporte deverá ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

5. A integralização de Cotas do Fundo deverá ser feita em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Administrador, podendo ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

6. O Cotista que não realizar o pagamento nas condições previstas no Requerimento de Integralização, neste Boletim de Subscrição e no Compromisso de Integralização (“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.

7. 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 item 7, sem que seja realizado qualquer pagamento ao Cotista Inadimplente em razão do cancelamento das Cotas Inadimplidas. O Cotista Inadimplente será responsável pelos pagamentos

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

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 Integralização.

8. 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.

9. Este Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito, nos termos do Artigo 13, Parágrafo Único, da Lei nº 8.668/93.

### DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

Declaro para todos os fins que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição e que: (i) recebi, li e aceito o Regulamento, (ii) tomei conhecimento da política de investimento e dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, notadamente aqueles descritos na Seção de Fatores de Risco nas páginas 98 a 115 do Prospecto da Oferta; (iii) aderi ao Regulamento na forma do Termo de Adesão ao Regulamento; e (vi) os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas do Fundo não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

LOCAL  DATA 

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

Declaro para todos os fins que: (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição, e (ii) recebi e tenho conhecimento do inteiro teor do Regulamento do Fundo e do Prospecto da Oferta.	Assinatura e Carimbo do Administrador:
<hr/> <i>Subscritor</i>	<hr/> <i>Administrador</i>
Testemunhas:	
<hr/>	<hr/>
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

Anexo I

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO DO  
DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF n.º 26.642.727/0001-66**

, inscrita no CNPJ/MF sob o nº , na qualidade de investidor do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, alterado pela última vez em 22 de agosto de 2017, e registrado em 30 de agosto de 2017, sob o nº 1141723, no 3º Serviço Registral de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“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, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.642.727/0001-66 (“Fundo”), administrado pelo BANCO MODAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, 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 (“Administrador”), bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o inteiro teor do Regulamento do Fundo e do *“Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário”* (“Prospecto da Oferta”), concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente dos fatores de risco descritos no Regulamento do Fundo, assim como aqueles descritos na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 do Prospecto da Oferta, estando, desta forma, de acordo com todos os termos, condições e características do Fundo e de acordo com o perfil de risco no investimento nas Cotas.
  
- II. **O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO**

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

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.

III. Estou de acordo e ciente:

- a) que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador, do Gestor e/ou do Coordenador Líder da Oferta, se for o caso, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;
- b) que tive amplo acesso às informações que julgo necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Regulamento e no Prospecto da Oferta;
- c) concordo, expressamente, com a outorga de poderes ao Administrador e - no que couber, ao Gestor - para, observadas as limitações legais e do Regulamento, praticar todos os atos necessários à administração e gestão do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos poderes para exercer todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários e à carteira de investimentos do Fundo, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, e adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários e, ainda, com a possibilidade de o Administrador delegar parte destes poderes ao Gestor, na forma prevista no Regulamento;

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



- d) não obstante a adoção, por parte do Administrador e do Gestor, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles no Capítulo XXVI do Regulamento do Fundo e os descritos na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 do Prospecto da Oferta, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
- e) a quantidade de Cotas que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
- f) o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, serão responsáveis por qualquer depreciação da carteira de investimentos do Fundo ou por eventuais prejuízos imputados ao Fundo em caso de liquidação do Fundo;
- g) de que: (i) há muitos riscos envolvidos em uma aplicação no Fundo; e (ii) todos os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento;
- h) que as Cotas, a princípio, não serão negociadas em bolsa de valores mobiliários. As Cotas serão negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão (“B3”) (antigo mercado de balcão organizado administrado pela Cetip) e que tem, atualmente, menos liquidez do que as demais plataformas de negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário da B3;
- i) que o Fundo é um fundo fechado, sem possibilidade de resgates, a não ser pelo término do seu prazo de duração ou pela sua liquidação;

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

- j) que estou obrigado a manter documentação pessoal e informações cadastrais atualizadas, de acordo com as regras vigentes, em especial no que se refere a endereço e correio eletrônico, que serão utilizados pela Administrador como veículos para a prestação de informações sobre o Fundo, manifestando, neste ato, expressa aquiescência ao fato de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de quaisquer valores a meu favor caso haja omissão ou desatualização na documentação apresentada; e
- k) a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo.
- IV. Tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em Cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos Cotistas de fundos de investimento;
- V. Obrigo-me a prestar ao Administrador e/ou ao Coordenador Líder quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas;
- VI. Autorizo expressamente o Administrador a fornecer ao Gestor cópia de toda minha documentação cadastral, bem como de toda e qualquer informação relativa ao Fundo e às movimentações financeiras por mim solicitadas;
- VII. Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- VIII. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seguinte e-mail (     ) e/ou para o seguinte endereço     aos cuidados do Sr.     , sendo que me comprometo a informar ao Administrador qualquer alteração desse e-mail, endereço e/ou da pessoa de contato; e

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

- IX. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações.

Rio de Janeiro,        de        de 2017.

*Investidor*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

## Anexo II

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 2ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DO DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular,

- I. **BANCO MODAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º andar (parte), bloco 01, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 30.723.886/0001-62 (“Administrador” ou “Modal”), na qualidade de administrador do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.642.727/0001-66 (“Fundo”); e
- II. {[**PESSOA FÍSICA**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da Cédula de Identidade RG nº [ ] e inscrito no CPF/MF sob o nº [ ], residente e domiciliado na cidade de [ ], Estado de [ ], na [ ], nº [ ], CEP [ ]} OU {[**PESSOA JURÍDICA**], com sede na cidade de [ ], Estado de [ ], na [ ], nº [ ], CEP [ ], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [ ], neste ato representada na forma de seus atos constitutivos} OU {[**FUNDO DE INVESTIMENTO**], fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº [ ], representado por seu administrador [ ], sociedade com sede na cidade de [ ], Estado de [ ], na [ ], nº [ ], CEP [ ], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [ ], neste ato representada na forma de seus atos constitutivos} (“Investidor”).

CONSIDERANDO que o Fundo foi constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e demais normativos aplicáveis, é regido pelo seu regulamento, alterado pela última vez em 13 de novembro de 2017 e registrado na mesma data, sob o nº 1143963 (“Regulamento”);

CONSIDERANDO que o Administrador realizou a segunda emissão de cotas do Fundo (“Cotas”), composta por até 46.000.000 (quarenta e seis milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na data de emissão, qual seja, o dia 25 de agosto de 2017 (“Data de Emissão”), perfazendo o montante total de até R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de

*www.modal.com.br*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

reais) e quantidade mínima de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“2ª Emissão”).

CONSIDERANDO QUE 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 critérios exclusivo do Coordenador Líder.

CONSIDERANDO que as Cotas da 2ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e cujos termos e condições estão descritos no “*Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário*” (respectivamente, “Prospecto da Oferta” e “Oferta”).

CONSIDERANDO QUE as Cotas subscritas serão integralizadas pelo Valor da Cota (abaixo definido), que não será atualizado, sendo certo que os Cotistas que irão adquirir as Cotas da 1ª Série deverão integralizá-las durante o Período de Distribuição. No entanto, os Cotistas que adquirirem Cotas objeto da 2ª Série terão o prazo de até 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, no qual serão chamados pelo Administrador do Fundo para realizar a integralização das Cotas, nos termos previstos neste instrumento.

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

CONSIDERANDO que o Investidor tem interesse em subscrever e integralizar cotas da 2ª Série a serem emitidas pelo Fundo;

CONSIDERANDO que, conforme previsto no Prospecto da Oferta e no “*Boletim de Subscrição de Cotas*” celebrado nesta data pelo Investidor (“Boletim de Subscrição”), a integralização das Cotas da 2ª Série será realizada no decorrer do Período de Integralização (abaixo definido), conforme as chamadas de capital que venham a ser realizadas pelo Administrador;

RESOLVEM as partes firmar o presente “*Instrumento Particular de Compromisso de Integralização das Cotas da 2ª Série da 2ª Emissão do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Compromisso de Integralização”), o qual será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

## 1. DEFINIÇÕES

1.1 Os termos iniciados em letra maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Compromisso de Integralização e nele não definidos, possuem o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto da Oferta.

## 2. OBJETO DO COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO

2.1 Pelo presente Compromisso de Integralização e de acordo com o Boletim de Subscrição, o Investidor subscreveu na presente data, e se compromete, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar Cotas de emissão do Fundo, com valor unitário de emissão de R\$1,00 (um real), o qual não será atualizado (“Valor de Integralização”) perfazendo o montante total a ser integralizado de R\$ ( reais).

2.2 As Cotas foram subscritas mediante assinatura, pelo Investidor, do respectivo Boletim de Subscrição, o qual foi autenticado pelo Administrador.

2.3 O Investidor confessa dever ao Fundo o valor total a integralizar, correspondente às Cotas subscritas de acordo com a cláusula 2.1 acima, no valor de R\$ ( reais), obrigando-se, em

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



caráter irrevogável e irretratável, a aportar ao Fundo este montante, na forma indicada na cláusula 3.1 abaixo.

2.4 O Investidor declara estar ciente que os recursos objeto da subscrição ora realizada são fundamentais e imprescindíveis para que o Fundo consiga realizar adequadamente a política de investimento prevista no Regulamento.

2.5 Aplicam-se a este Compromisso de Integralização as disposições da Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08, o Regulamento e o Prospecto da Oferta.

### 3. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

3.1 As Cotas foram subscritas por meio do Boletim de Subscrição e deverão ser integralizadas à medida que o Fundo necessite de recursos, mediante chamadas de capital determinadas pelo Administrador, nos termos deste Compromisso de Integralização, do Boletim de Subscrição, do Prospecto da Oferta e do Regulamento, as quais serão realizadas até o limite do valor estabelecido na cláusula 2.3 acima (“Chamada de Capital”).

3.1.1 O Administrador poderá realizar Chamadas de Capital durante a totalidade do período de integralização, que consiste no prazo de até 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão (“Período de Integralização”).

3.2 As Cotas distribuídas pelo Fundo no âmbito de sua primeira emissão (“1ª Emissão”) ainda encontra-se em fase de integralização. Assim, o número de Cotas a serem integralizadas pelo Investidor a cada Chamada de Capital será determinado pelo Administrador de acordo com o volume de recursos necessários ao Fundo e será atribuído ao Investidor de forma proporcional em relação aos instrumentos particulares de compromisso de integralização firmados pelos investidores no âmbito da 2ª Emissão e da 1ª Emissão.

3.3 O Administrador notificará o Investidor, por escrito e com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, da Chamada de Capital referente ao capital comprometido no Boletim de Subscrição e respectiva integralização de Cotas que tenham que ser feitas pelo Cotista (“Requerimento de Integralização”). O Requerimento de Integralização será enviado ao endereço do Investidor

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

constante no preâmbulo do Boletim de Subscrição, por meio de correio eletrônico, no qual constará a data em que o aporte deverá ser recebido e as instruções para transferência dos aportes requeridos para o Fundo.

3.4 A integralização de Cotas do Fundo deverá ser feita em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Administrador, podendo ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil - BACEN.

#### 4. VIGÊNCIA

4.1 O presente Compromisso de Integralização entra em vigor na presente data e permanecerá vigente durante a totalidade do Período de Integralização ou até todas as Cotas terem sido devidamente integralizadas, o que ocorrer primeiro.

#### 5. INADIMPLEMENTO

5.1 O Investidor que não realizar a integralização das Cotas nos termos e prazos descritos no Requerimento de Integralização, no Boletim de Subscrição e no presente Compromisso de Integralização ("Investidor 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.

5.2 No caso de inadimplemento, o Administrador notificará o Investidor Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 15 (quinze) dias corridos. Caso o Investidor 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

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

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 Investidor Inadimplente a terceiros, Cotistas ou não, sem que seja realizado qualquer pagamento ao Investidor Inadimplente em razão da alienação das Cotas Inadimplidas, nos termos previstos neste instrumento, no Boletim de Subscrição, no Prospecto da Oferta e no Regulamento; ou (iii) cancelar as Cotas inadimplidas subscritas e não integralizadas que não sejam alienadas nos termos do subitem (ii) deste item, sem que seja realizado qualquer pagamento ao Investidor Inadimplente em razão do cancelamento das Cotas Inadimplidas. O Investidor Inadimplente será responsável pelos pagamentos previsto no item 5.1, sem prejuízo do ressarcimento das perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos deste instrumento, do Boletim de Subscrição, do Prospecto da Oferta e do Regulamento.

5.3 Se o Administrador realizar amortização de Cotas aos cotistas do Fundo enquanto o Investidor Inadimplente for titular de Cotas do Fundo, os valores referentes à amortização devida ao Investidor Inadimplente serão compensados e utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Investidor Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Investidor Inadimplente, a título de amortização de suas Cotas.

## **6. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**6.1 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.**

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

6.2 O Investidor declara que recebeu, tem ciência e aceita as seguintes informações referentes ao funcionamento do Fundo, necessárias para sua decisão de investimento: (i) exemplar do Regulamento do Fundo, (ii) termo de adesão do Fundo; (iii) Prospecto da Oferta; e (iv) documento de que constem claramente as despesas ou taxas com que o Investidor tenha que arcar.

6.3 O Investidor, neste ato, declara:

- (a) recebeu exemplar atualizado do Regulamento e do Prospecto da Oferta, estando ciente e plenamente de acordo com todos os termos e condições constantes dos referidos documentos, em particular, aqueles relativos aos objetivos e à política de investimento do Fundo, aos fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos (em especial, aqueles descritos nas páginas 98 a 115 do Prospecto da Oferta), bem como à remuneração a ser paga ao Administrador e ao Gestor;
- (b) ter tido amplo acesso às informações que julgou necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Regulamento e no Prospecto da Oferta;
- (c) ter ciência de que a assinatura do presente Compromisso de Integralização constitui sua expressa concordância em caráter irrevogável e irretratável com todos os termos, cláusulas e condições do Regulamento, cujas normas regem as atividades do Fundo, e caracteriza a sua obrigação de realizar, a partir da presente data, aportes de capital no Fundo conforme previsto no presente Compromisso de Integralização, no Boletim de Subscrição, no Prospecto da Oferta e no Regulamento;
- (d) ter ciência de que está obrigado a integralizar a totalidade das Cotas subscritas, pelo Valor de Integralização, durante o Período de Integralização, de acordo com as Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos prazos previstos no Requerimento de Integralização, sob pena de pagamento de multa e encargos previstos no item 5.1. e sob pena de incorrer nas demais penalidades previstas na Cláusula Quinta desse Compromisso de Integralização, o que inclui, mas não se limita, à utilização, pelo Administrador, de recursos que venham a ser pagos a título de

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

distribuição de rendimentos e amortização das Cotas do Fundo na integralização de Cotas subscritas e cuja obrigação de integralização foi descumprida;

- (e) concordar, expressamente, com a outorga de poderes ao Administrador e - no que couber, ao Gestor - para, observadas as limitações legais e do Regulamento, praticar todos os atos necessários à administração e gestão do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos poderes para exercer todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários e à carteira de investimentos do Fundo, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, e adquirir e alienar livremente títulos e valores mobiliários e, ainda, com a possibilidade de o Administrador delegar parte destes poderes ao Gestor, na forma prevista no Regulamento;
- (f) estar ciente de que os recursos correspondentes ao capital a ser investido serão utilizados pelo Fundo para investimento em ativos de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- (g) estar ciente de que, por tratar-se de um investimento de alto risco, o investimento objeto do presente Compromisso de Integralização pode resultar na não obtenção do retorno esperado, havendo, ainda, a possibilidade de perda parcial ou total do capital investido;
- (h) estar ciente de que: (i) todos os riscos envolvidos em uma aplicação no Fundo; e (ii) todos os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento em fundos de investimento;
- (i) estar ciente de todos os demais riscos a que o Fundo está sujeito, inclusive, mas não se limitando, aos riscos descritos na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 98 a 115 do Prospecto da Oferta;
- (j) estar ciente de que o Fundo é um fundo fechado, sem possibilidade de resgates, a não ser pelo término do seu prazo de duração ou pela sua liquidação;

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

- (k) ter ciência de que os investimentos realizados no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro e que, por tratar-se de um investimento de alto risco, pode resultar na não obtenção de lucros, havendo a possibilidade de perda parcial ou total do capital investido;
- (l) que se obriga a manter sua documentação pessoal e informações cadastrais atualizadas, de acordo com as regras vigentes, em especial no que se refere a seu endereço e correio eletrônico, que serão utilizados pelo Administrador como veículos para a prestação de informações sobre o Fundo, manifestando, neste ato, sua expressa aquiescência ao fato de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de quaisquer valores a seu favor caso haja omissão ou desatualização na documentação apresentada;
- (m) os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas do Fundo não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- (n) ter pleno conhecimento das disposições da Lei n° 9.613/98 e legislação complementar em vigor, estando ciente de que as operações em fundos de investimento no mercado financeiro estão sujeitas ao controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas, comprometendo-se, ainda, a fornecer ao Administrador quaisquer informações adicionais que este julgar relevantes para justificar suas movimentações financeiras; e
- (o) estar ciente que as Cotas, a princípio, não serão negociadas em bolsa de valores mobiliários. As Cotas serão negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (antigo mercado de balcão organizado administrado pela Cetip) e que tem, atualmente, menos liquidez do que as demais plataformas de negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário da B3.

6.4 A cessão, pelo Investidor, de Cotas não integralizadas objeto deste Compromisso de Integralização, dependerá da adesão, pelos cessionários, aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como cotistas do Fundo, além do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

6.5 O Investidor deverá enviar ao Administrador os documentos que formalizarem as cessões ou transferências de Cotas do Fundo de sua titularidade, sempre com a indicação da quantidade e do valor das Cotas cedidas, e devidamente registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, como condição da transferência.

6.6 O eventual não exercício de direitos ou opções previstos neste Compromisso de Integralização não implicará em novação ou renúncia, e não excluirá o exercício, a qualquer tempo, de tais direitos ou opções.

6.7 Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Compromisso de Integralização somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado pelas partes, condicionada ainda à alteração prévia do Regulamento nas hipóteses em que a modificação, alteração ou aditamento divirja do mesmo.

6.8 Todos os documentos e as comunicações deverão ser sempre feitos por escrito e entregues pessoalmente, por correio eletrônico (*e-mail*) ou por telefax aos destinatários, com comprovação de recebimento em ambos os casos, devendo ser encaminhados para os endereços indicados no preâmbulo deste Compromisso de Integralização ou para qualquer outro endereço que uma das partes venha a comunicar à outra, por escrito, a qualquer tempo.

6.9 Todas as obrigações assumidas neste Compromisso de Integralização são irrevogáveis e irretratáveis, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento.

6.10 Este Compromisso de Integralização será regido e interpretado em conformidade com a legislação brasileira.

6.11 Fica eleito o foro principal da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para a solução de quaisquer controvérsias oriundas do presente Compromisso de Integralização, com expressa renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente Compromisso de Integralização em 2 (duas) vias na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro,        de        de        .

**BANCO MODAL S.A.**

**Por:** \_\_\_\_\_

**Nome:**

**Cargo:**

**Por:** \_\_\_\_\_

**Nome:**

**Cargo:**

**[Investidor]**

\_\_\_\_\_

**Testemunhas:**

**1.** \_\_\_\_\_

**Nome:**

**RG:**

**2.** \_\_\_\_\_

**Nome:**

**RG:**

*[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)*

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ  
Tels. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

13 NOV 2017 1143962



ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

**DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 26.642.727/0001-66

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 13 DE  
NOVEMBRO DE 2017**

**I - DATA, HORA E LOCAL:** Aos 13 dias do mês de novembro do ano de 2017, às 10:00 horas, na Praia de Botafogo, 501 / 5º andar - parte, bloco 01, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, sede do Banco Modal S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.723.886/0001-62 ("Administrador").

**II - CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos cotistas do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (respectivamente, "Fundo" e "Cotistas"), em conformidade com o artigo 19, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com o artigo 67, §6º, da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e com o artigo 15.3.6 do Regulamento do Fundo.

**III - PRESENÇA:** Presentes Cotistas titulares da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo e representantes legais do Administrador.

**IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Foi composta a Mesa com o Sr. Pedro Marcelo Luzardo Aguiar para presidi-la o qual convidou Paula Campos Leão, para secretariar os trabalhos.

**V – ORDEM DO DIA:**

- (i) Deliberar pela contratação do PMKA Advogados, como assessor legal da Oferta.

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-011 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



- (ii) Deliberar pela alteração do Regulamento, para atendimento da Ação de Fiscalização nº 224/2017 ("Ofício CVM"); e
- (iii) Deliberar sobre a autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

**VI – DELIBERAÇÕES:** em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, a totalidade dos Cotistas do Fundo, aprovaram, sem restrições:

- (i) A contratação do PMKA Advogados, como assessor legal da Oferta, sendo certo que para a estruturação da Oferta, os honorários totais a serem gastos com assessor legal estarão restritos ao valor global de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais);
- (ii) A nova versão do Regulamento do Fundo, cujo inteiro teor, já consolidado, encontra-se anexo à presente. O Regulamento foi alterado em atendimento ao Ofício CVM, sendo que os pontos alterados consistem no seguinte: (a) aprimorar a divisão das atribuições do Administrador e do Gestor do Fundo, de forma a atender o disposto no §2º do Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, de forma que os art. 4.3., 5.1., 5.1.1., 5.2.1., 9.1., 10.3., 10.5., 10.5.2., 11.1.1., 11.1.2., 25.1. e 26.1.17. do Regulamento foram adequados neste sentido e o art. 9.3. foi excluído; (b) atribuir o quórum qualificado previsto no item 15.8.1. ao item VII do art. 15.1 do Regulamento, que trata da deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, nas hipóteses não previstas no Regulamento, nos termos do §1º do art. 20 da Instrução CVM nº 472/08; (c) adequar a redação do art. 15.6 do Regulamento, para prever que a Assembleia Geral de Cotistas será instalada com qualquer número de cotistas, nos termos art. 70 da Instrução CVM nº 555/14; e (d) exclusão do art. 20.1.3. do Regulamento, de forma a atender o disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08. Estes ajustes foram realizados no Regulamento, conforme a versão consolidada anexa à presente ata. Nos termos do Artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, a nova versão do Regulamento passará a produzir efeitos com o registro desta ata e da versão consolidada do





13 NOV 2017 1143962

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME  
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ



Regulamento no cartório de registro de títulos e documentos e após o envio desses documentos à CVM; e

- (iii) O Administrador a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, bem como ainda praticar os atos necessários ao registro da presente ata e do Regulamento junto ao 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro do Estado do Rio de Janeiro.

**VII – ENCERRAMENTO DA REUNIÃO. LEITURA E LAVRATURA DA ATA:**

Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada da reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

Confere com original.

Paula Campos Leão  
Secretária

3º OFÍCIO  
1.º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Rua da Quitanda 52, 3.º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20011-030  
Tel: (21) 2221-3403/2221-3938 - CNPJ: 27.150.259/0001-75 088163AA000031

Documento Protocolado, Microfilmado e Digitalizado sob o Nº 1:43982 e Registrado no Livro B-76 sob Nº de Ordem 275647 em 13/11/2017.

☐ Paulo Alves da Silva - Oficial Público  
☐ Ricardo V.M. Antunes - Substituto  
☒ Marcos A.P. de Silva - Esc. Autorizado

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica  
EBXD 76343 BRS

Emolumentos: R\$206,70 Distribuidor R\$26,18  
Fetj/Fundperj/Funperj/Funorpen R\$70,20  
PMCMV/Mutual/Acoterj R\$16,66 - Issuq R\$11,10 Total: R\$332,90

Consulte a Validade do Selo Em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

CERTIFICO que o presente docº  
acha-se averbado a margem do  
Registro Protocolado neste Ofício  
sob nº de ordem 1141723

3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos

[www.modal.com.br](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ  
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar - 04543-013 SP  
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



SECRET

1011

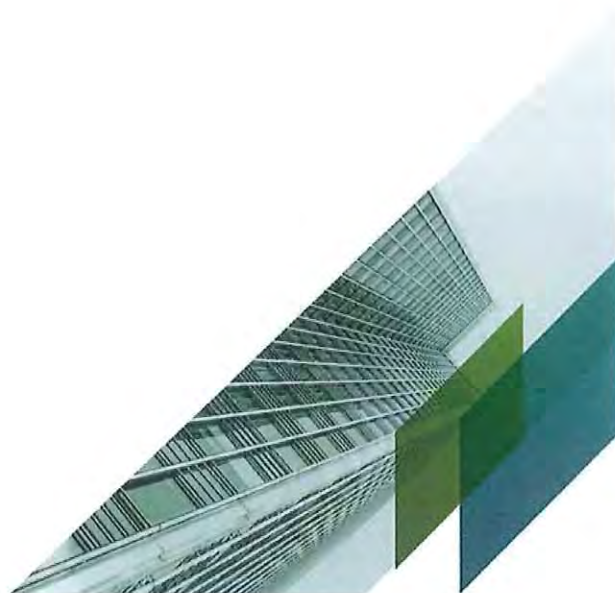
1012



ANEXO VII

---

Estudo de Viabilidade



Estudo de Viabilidade

Diamante Fundo de Investimento  
Imobiliário – FII

2º Emissão de Cota

Dezembro, 2017



(PAGINA DEIXADA INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

**Índice**

1	OBJETIVO .....	6
2	CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA IIª EMISSÃO .....	7
2.1	Denominação.....	7
2.2	Volume da Oferta .....	7
2.3	Forma de constituição .....	7
2.4	Prazo de Duração.....	7
2.5	Rentabilidade Alvo.....	7
2.6	Taxa de Administração .....	8
2.7	Taxa de Performance.....	9
2.8	Público Alvo .....	9
2.9	Valor Unitário das Cotas .....	9
2.10	Coordenador Líder da Oferta das Cotas .....	9
2.11	Administrador.....	9
2.12	Gestor .....	9
2.13	Custodiante.....	9
2.14	Escriturador .....	9
2.15	Auditor Independente .....	10
3	PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE.....	11
3.1	Metodologia .....	11
3.2	Data Base .....	11
3.3	Cenário Econômico .....	11
3.4	Valores Históricos .....	11
3.5	Política de Investimentos do Fundo .....	11
3.6	Distribuição de Rendimentos .....	14
3.7	Horizonte de Investimentos .....	14
3.8	Valor dos Imóveis .....	14
3.9	Receitas.....	15
3.9.1	Receitas de Locação.....	15
3.9.2	Receitas de Estacionamento.....	15
3.9.3	Custos da Oferta .....	15
3.9.4	Taxa de administração.....	15

3.10	Despesas .....	16
4	FLUXO DE CAIXA ESPERADO .....	17
5	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	20
5.1	Localização do Imóvel .....	20
5.2	Descrição do Imóvel .....	20
5.3	Áreas do Empreendimento .....	20
6	FOTOS DO IMÓVEL .....	21
7	CONCLUSÃO .....	24

## 1 OBJETIVO

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Banco Modal ("Gestor") com o objetivo de analisar a viabilidade da II Emissão de Cotas do Diamante Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.642.727/0001-66 ("Fundo").

Para tal, foram usados dados econômicos-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente a época do estudo. Assim sendo, este Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.



## 2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA IIª EMISSÃO

### 2.1 Denominação

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### 2.2 Volume da Oferta

R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão.

### 2.3 Forma de constituição

Condomínio fechado no qual não é permitido o resgate de cotas.

### 2.4 Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração de 10 (dez) anos.

### 2.5 Rentabilidade Alvo

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; (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 (conforme abaixo definidos); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo ("Ativos Imobiliários"), (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos (abaixo definido) e dos demais ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Para fins deste Estudo de Viabilidade, consideram-se como “Imóveis-Alvo” os imóveis e/ou direitos aquisitivos sobre empreendimentos imobiliários destinados à renda, incluindo, mas não se limitando, a shopping centers, malls, prédios comerciais, estacionamentos, lojas e galpões, a serem construídos, em fase de construção ou já construídos, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim.

O Fundo poderá realizar investimentos em quaisquer ativos que atendam a política de investimento prevista neste Regulamento e na legislação aplicável, sendo certo que não há qualquer obrigação no sentido de manter uma carteira de investimentos diversificada de ativos imobiliários, assim como não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimentos imobiliários específicos. Desta forma, o Fundo poderá vir a investir em um único Imóvel-Alvo ou, ainda, ter um portfólio diferenciado de investimento, não sendo possível afirmar se haverá concentração ou não nos investimentos a serem realizados pelo Fundo.

## 2.6 Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração mensal (“Taxa de Administração”) equivalente ao percentual de 0,01% (um centésimo por cento) incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). O valor mínimo mensal será atualizado 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 porventura venha a substituí-lo. A Taxa de Administração engloba os valores devidos ao Gestor, assim como a remuneração a ser paga ao escriturador e ao custodiante (serviços, estes, que podem ser prestados diretamente pelo Administrador ou por terceiros que venham a ser contratados).

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

#### 2.7 Taxa de Performance

Não há.

#### 2.8 Público Alvo

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

O investimento no Fundo é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário, de forma que recomenda-se a leitura cuidadosa dos fatores de risco constante do Capítulo XXVI do Regulamento.

#### 2.9 Valor Unitário das Cotas

R\$1,00 (um real).

#### 2.10 Coordenador Líder da Oferta das Cotas

Banco Modal S.A.

#### 2.11 Administrador

Banco Modal S.A.

#### 2.12 Gestor

Modal Administradora de Recursos Ltda.

#### 2.13 Custodiante

Banco Modal S.A.

#### 2.14 Escriturador

Banco Modal S.A.

## 2.15 Auditor Independente

PWC Auditoria

### 3 PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE

#### 3.1 Metodologia

A metodologia utilizada para análise da rentabilidade dos ativos existentes foi baseada no fluxo atual gerado por tais ativos. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos ativos e também das despesas recorrentes do veículo. Considera-se que os rendimentos dos ativos, deduzidos das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas.

#### 3.2 Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é 01/12/2017.

#### 3.3 Cenário Econômico

Como premissa foi considerado que o cenário nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo, ou seja, não está prevista qualquer mudança significativa no cenário econômico brasileiro e nos mercados financeiro e de capitais que venha afetar de modo substancial os ativos, tais como (a) alterações significativas nas taxas de juros, (b) aumento significativo da inflação, (c) eventos de desvalorização da moeda, ou (d) mudanças legislativas.

#### 3.4 Valores Históricos

Possíveis valores históricos utilizados em nossas análises foram fornecidos pela administração do empreendimento e/ou pelo proprietário do imóvel, os quais assumimos como corretos e, desta forma, foram por nós utilizados.

#### 3.5 Política de Investimentos do Fundo

A política de investimentos a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação de recursos do Fundo objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas em Assembleia Geral:

- I. preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo localizados no território nacional brasileiro adquirido pelo Fundo;

- II. a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo localizados no território nacional brasileiro; e
- III. aquisição de participações de sociedades com propósito específico de investimento em atividades imobiliárias.

O Gestor, mediante aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

O Fundo poderá, mediante aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim, mediante aprovação do Fundo, na qualidade de sócio da SPE e, caso a SPE não possua recursos necessários para tanto, o Fundo, mediante aprovação dos Cotistas, poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, a fim de aumentar o capital social da SPE de modo que a mesma passe a ter recurso para tal.

As aquisições a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa profissional que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador ou do Gestor, na forma do Anexo I à Instrução CVM nº 400.

Sem prejuízo do estabelecido acima, previamente à aquisição dos ativos listados acima, o Gestor deverá elaborar estudo de viabilidade, de acordo com as premissas estabelecidas no Anexo à Instrução CVM nº 400.

Uma vez integralizadas as Cotas, anteriormente e posteriormente à aquisição dos Imóveis-Alvo, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos (conforme abaixo definido), nos termos e limites da regulamentação em vigor, de liquidez compatível para atender às



necessidades do Fundo, sendo elas: (i) os encargos previstos e (ii) as Reservas de Despesas Extraordinárias.

Uma vez integralizadas as Cotas do Fundo e não concluída a aquisição dos Imóveis-Alvo, o patrimônio do Fundo deverá ser aplicado em títulos de renda fixa, públicos ou privados, e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa que possuam, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira em títulos públicos, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Ativos de Liquidez”).

Os Outros Ativos devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso e se necessário, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“SELIC”), na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão (“B3”) ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas de fundo de condomínio aberto, as quais não necessitam de serem registradas, custodiadas ou mantidas em conta de depósito, nos termos da legislação em vigor.

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 seja sempre, no máximo, até 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

O custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, devidamente autorizados, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o

caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado serão suportados de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, e deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral.

É vedado ao Fundo aplicar em imóveis gravados com ônus reais..

### 3.6 Distribuição de Rendimentos

Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos serão distribuídos aos cotistas mensalmente e de forma constante.

Vale ressaltar que esta premissa não necessariamente será observada na vida concreta do Fundo, uma vez que o fluxo de caixa gerado pelos ativos e pelos ativos de liquidez podem ser impactados por condições de mercado.

### 3.7 Horizonte de Investimentos

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 10 anos, ou 120 meses.

### 3.8 Valor dos Imóveis

Utilizamos o valor do imóvel no fechamento de junho/17 conforme a contabilidade do Fundo (valor marcado a mercado em 14/02/17).

#### *Exit Cap Rate*

Para avaliar o rendimento dos ativos no prazo de 10 anos, atribuímos taxa para a venda de ativos no décimo ano. Considera-se que atualmente as transações no mercado

de ativos imobiliários similares aos da política de investimento do fundo tem ocorrido na faixa 8,00% a.a. a 9,50% a.a., adotamos uma *Exit Cap Rate* de 8,50% a.a..

### 3.9 Receitas

#### 3.9.1 Receitas de Locação

Considerou-se o valor total de recebimento mensal dos contratos de locação atual do Fundo fornecidos pela administração do empreendimento e/ou pelo proprietário do imóvel, excluindo o efeito do reajuste anual de inflação da análise. Além disso, no cenário atual, como o Fundo possui hoje vacância de 10% foi considerada uma curva hipotética de diminuição da vacância até que ela alcançasse estabilização em 5%.

#### 3.9.2 Receitas de Estacionamento

Considerou-se o valor de recebimento atual mensal e a projeção de crescimento real do estacionamento fornecidos pela administração do empreendimento e/ou pelo proprietário do imóvel, excluindo o efeito de qualquer reajuste previsto.

#### 3.9.3 Custos da Oferta

Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas não foram considerados neste Estudo de Viabilidade, uma vez que são arcados diretamente pelos investidores através do pagamento da Taxa de ingresso/Distribuição Primária, conforme definida na documentação da oferta.

#### 3.9.4 Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração mensal ("Taxa de Administração") equivalente ao percentual de 0,01% (um centésimo por cento) incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). O valor mínimo mensal será atualizado 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 porventura venha a substituí-lo. A Taxa de Administração engloba os valores devidos ao

Gestor, assim como a remuneração a ser paga ao escriturador e ao custodiante (serviços, estes, que podem ser prestados diretamente pelo Administrador ou por terceiros que venham a ser contratados).

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

### 3.10 Despesas

Estimamos ao mês as despesas recorrentes utilizando valores atuais e premissas fornecidos pela administração do empreendimento e/ou pelo proprietário do imóvel, associadas a despesas de condomínio, folha, obras e IPTU do estacionamento e outras despesas gerais inerentes aos ativos.

Além disso, estimamos em aproximadamente R\$ 11.000,00 (sete mil reais) mês as despesas recorrentes todas associadas a: taxas de fiscalização da CVM, taxa de manutenção ANBID, taxa da B3, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações, etc.

Para o cálculo do fluxo atual, adotamos uma despesa que se reduz ao longo do tempo, a medida em que há diminuição da vacância. Esta verba visa refletir as vacâncias dos imóveis, custos associados a termos imóveis vagos (pagamento de condomínio, IPTU, custos de corretagem para locação) e eventuais inadimplências.

## 4 FLUXO DE CAIXA ESPERADO

Data	Patrimônio Liq. Fundo	Captação ICVM 400	Rentabilidade da Captação	Receita de Locação	Receita do Estacionamento	Despesas do Shopping	Taxa de Administ.	Fluxo de Caixa
-	58.362.100	(46.000.000)	-	-	-	-	-	(46.000.000)
jan/18	-	-	249.416	690.690	151.160	(386.090)	(25.000)	284.813
fev/18	-	-	236.403	690.690	151.160	(385.745)	(25.000)	279.508
mar/18	-	-	223.886	690.690	151.160	(385.399)	(25.000)	274.412
abr/18	-	-	211.821	998.280	151.160	(411.353)	(25.000)	387.291
mai/18	-	-	200.447	998.280	151.160	(410.854)	(25.000)	382.737
jun/18	-	-	189.672	998.280	151.160	(410.355)	(25.000)	378.434
jul/18	-	-	178.389	998.280	151.160	(409.856)	(25.000)	373.919
ago/18	-	-	168.121	998.280	151.160	(409.356)	(25.000)	369.828
set/18	-	-	158.239	998.280	151.160	(408.857)	(25.000)	365.899
out/18	-	-	148.026	998.280	151.160	(408.358)	(25.000)	361.832
nov/18	-	-	137.721	998.280	151.160	(407.859)	(25.000)	357.726
dez/18	-	-	128.034	998.280	151.160	(407.360)	(25.000)	353.878
jan/19	-	-	118.131	998.280	151.160	(406.861)	(25.000)	349.941
fev/19	-	-	108.600	998.280	151.160	(406.362)	(25.000)	346.159
mar/19	-	-	98.601	998.280	261.920	(405.862)	(25.000)	388.560
abr/19	-	-	88.065	1.254.780	261.920	(425.755)	(25.000)	483.224
mai/19	-	-	77.787	1.254.780	261.920	(425.128)	(25.000)	479.183
jun/19	-	-	67.028	1.254.780	261.920	(424.500)	(25.000)	474.940
jul/19	-	-	55.763	1.254.780	261.920	(423.873)	(25.000)	470.486
ago/19	-	-	44.358	1.254.780	261.920	(423.245)	(25.000)	465.973
set/19	-	-	32.558	1.254.780	261.920	(422.618)	(25.000)	461.295
out/19	-	-	20.316	1.254.780	261.920	(421.991)	(25.000)	456.431
nov/19	-	-	7.731	1.254.780	261.920	(421.363)	(25.000)	451.424
dez/19	-	-	-	1.254.780	261.920	(420.736)	(25.000)	440.228
jan/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(420.109)	(25.000)	432.557
fev/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(419.481)	(25.000)	425.156
mar/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(418.854)	(25.000)	418.013
abr/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(418.226)	(25.000)	411.113
mai/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(417.599)	(25.000)	404.446
jun/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(416.972)	(25.000)	397.998
jul/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(416.344)	(25.000)	391.760
ago/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(415.717)	(25.000)	385.722
set/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(415.089)	(25.000)	379.874
out/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(414.462)	(25.000)	374.207
nov/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(413.835)	(25.000)	368.712
dez/20	-	-	-	1.254.780	261.920	(413.207)	(25.000)	363.383
jan/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(412.580)	(25.000)	358.212
fev/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(411.952)	(25.000)	353.191
mar/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(411.325)	(25.000)	348.315
abr/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(410.698)	(25.000)	343.578
mai/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(410.070)	(25.000)	338.972
jun/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(409.443)	(25.000)	334.494
jul/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(408.815)	(25.000)	330.137
ago/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(408.188)	(25.000)	325.897

set/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(407.561)	(25.000)	321.770
out/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(406.933)	(25.000)	317.750
nov/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(406.306)	(25.000)	313.834
dez/21	-	-	-	1.254.780	261.920	(405.679)	(25.000)	310.018
jan/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(405.051)	(25.000)	306.297
fev/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(404.424)	(25.000)	306.474
mar/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(403.796)	(25.000)	306.651
abr/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(403.169)	(25.000)	306.828
mai/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(402.542)	(25.000)	307.005
jun/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(401.914)	(25.000)	307.181
jul/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(401.287)	(25.000)	307.358
ago/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(400.659)	(25.000)	307.535
set/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(400.032)	(25.000)	307.712
out/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(399.405)	(25.000)	307.889
nov/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(398.777)	(25.000)	308.066
dez/22	-	-	-	1.254.780	261.920	(398.150)	(25.000)	308.243
jan/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(397.522)	(25.000)	308.419
fev/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(396.895)	(25.000)	308.596
mar/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(396.268)	(25.000)	308.773
abr/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(395.640)	(25.000)	308.950
mai/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(395.013)	(25.000)	309.127
jun/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(394.386)	(25.000)	309.304
jul/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(393.758)	(25.000)	309.480
ago/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(393.131)	(25.000)	309.657
set/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(392.503)	(25.000)	309.834
out/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(391.876)	(25.000)	310.011
nov/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(391.249)	(25.000)	310.188
dez/23	-	-	-	1.254.780	261.920	(390.621)	(25.000)	310.365
jan/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(389.994)	(25.000)	310.542
fev/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(389.366)	(25.000)	310.718
mar/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(388.739)	(25.000)	310.895
abr/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(388.112)	(25.000)	311.072
mai/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(387.484)	(25.000)	311.249
jun/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(386.857)	(25.000)	311.426
jul/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(386.229)	(25.000)	311.603
ago/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(385.602)	(25.000)	311.779
set/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(384.975)	(25.000)	311.956
out/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(384.347)	(25.000)	312.133
nov/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(383.720)	(25.000)	312.310
dez/24	-	-	-	1.254.780	261.920	(383.092)	(25.000)	312.487
jan/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(382.465)	(25.000)	312.664
fev/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(381.838)	(25.000)	312.841
mar/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(381.210)	(25.000)	313.017
abr/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(380.583)	(25.000)	313.194
mai/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(379.956)	(25.000)	313.371
jun/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(379.328)	(25.000)	313.548
jul/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(378.701)	(25.000)	313.725
ago/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(378.073)	(25.000)	313.902
set/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(377.446)	(25.000)	314.078
out/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(376.819)	(25.000)	314.255



nov/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(376.191)	(25.000)	314.432
dez/25	-	-	-	1.254.780	261.920	(375.564)	(25.000)	314.609
jan/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(374.936)	(25.000)	314.786
fev/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(374.309)	(25.000)	314.963
mar/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(373.682)	(25.000)	315.139
abr/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(373.054)	(25.000)	315.316
mai/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(372.427)	(25.000)	315.493
jun/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(371.799)	(25.000)	315.670
jul/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(371.172)	(25.000)	315.847
ago/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(370.545)	(25.000)	316.024
set/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(369.917)	(25.000)	316.201
out/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(369.290)	(25.000)	316.377
nov/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(368.663)	(25.000)	316.554
dez/26	-	-	-	1.254.780	261.920	(368.035)	(25.000)	316.731
jan/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(367.408)	(25.000)	316.908
fev/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(366.780)	(25.000)	317.085
mar/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(366.153)	(25.000)	317.262
abr/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(365.526)	(25.000)	317.438
mai/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(364.898)	(25.000)	317.615
jun/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(364.271)	(25.000)	317.792
jul/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(363.643)	(25.000)	317.969
ago/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(363.016)	(25.000)	318.146
set/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(362.389)	(25.000)	318.323
out/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(361.761)	(25.000)	318.500
nov/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(361.134)	(25.000)	318.676
dez/27	-	-	-	1.254.780	261.920	(360.506)	(25.000)	45.308.458

TIR (a.m.)	0,7414%
TIR (a.a.)	9,2693%

## 5 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 Localização do Imóvel

O Shopping Total está localizado à Rua Itacolomi, 292 - Bairro Portão, Curitiba - PR, CEP: 81070-150 Foi inaugurado em 27 de Outubro de 2016.

### 5.2 Descrição do Imóvel

Trata-se de um shopping center de Descontos que conta atualmente com 262 pontos comerciais, estando hoje 197 pontos comerciais ocupados, 4 lojas âncoras, 5 salas de cinema, lojas satélites, 1 estacionamento e 16 lojas na praça de alimentação.

### 5.3 Áreas do Empreendimento

- A área total do terreno é 31 mil m<sup>2</sup>.
- A área construída é de 77 mil m<sup>2</sup>.
- Área Bruta Locável (ABL) de 21.130 m<sup>2</sup>

## 6 FOTOS DO IMÓVEL



Foto 1- Frente do Imóvel

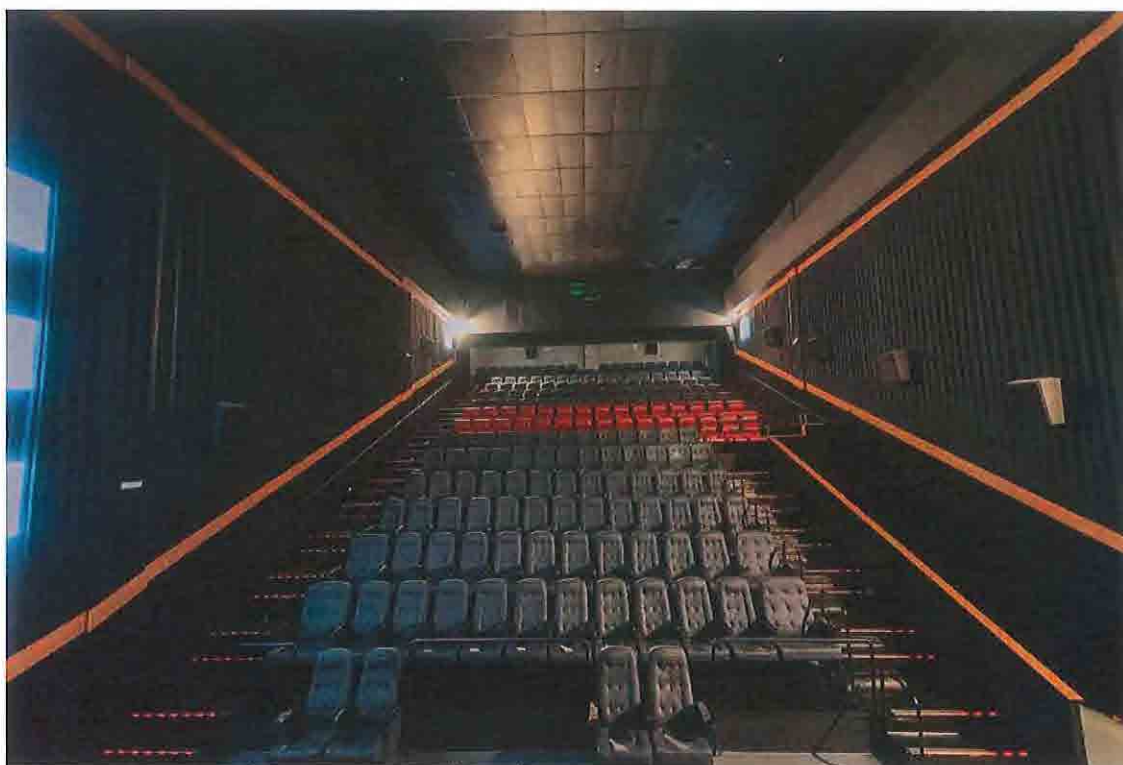


Foto 2- Sala de Cinema

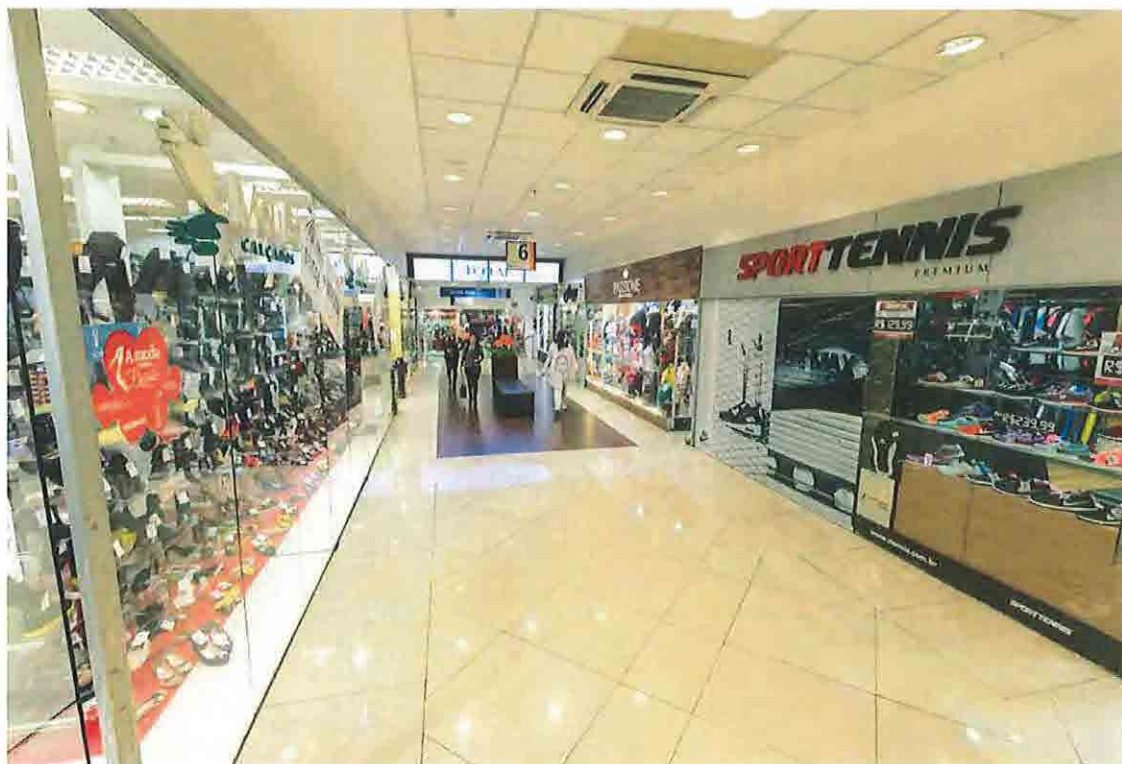




Foto 3- Lojas 1



Foto 4- Lojas 2

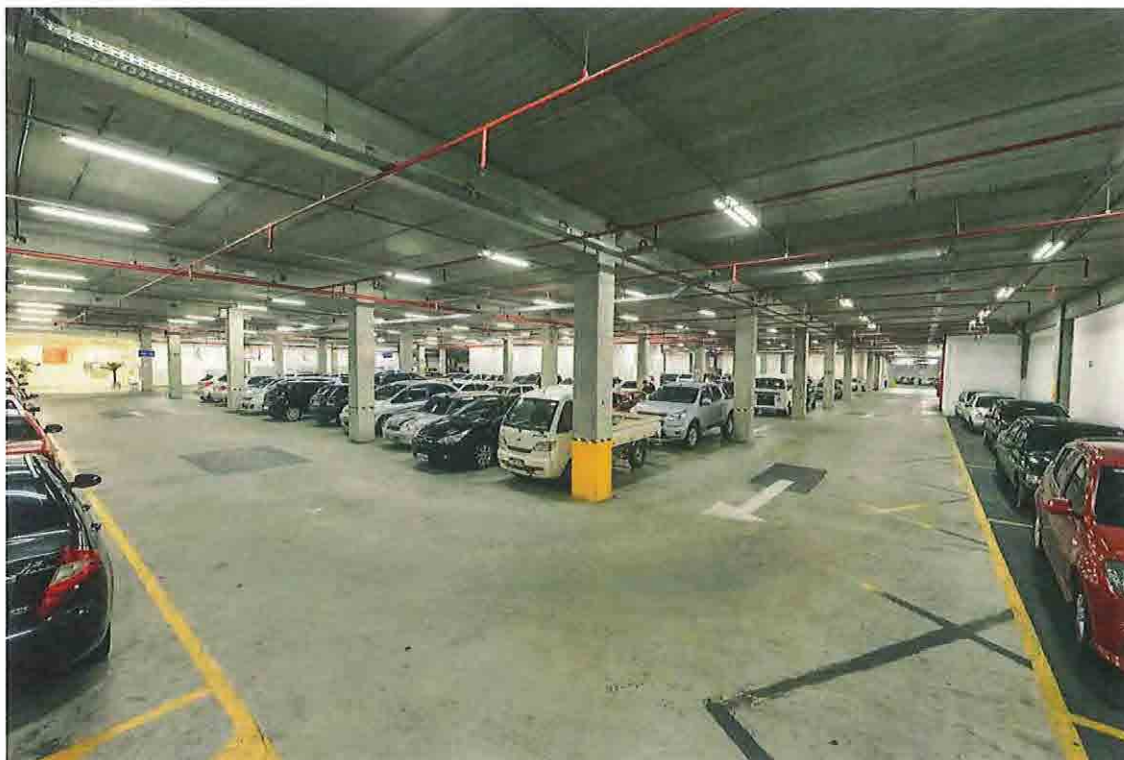


Foto 5- Estacionamento

## 7 CONCLUSÃO

Com base nas premissas e considerações acima elencadas, espera-se TIR anual de aproximadamente IPCA + 9,26% líquida de despesas referentes à administração.

A conclusão apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto a obtenção da rentabilidade esperada.

SÃO PAULO, 06 DE DEZEMBRO DE 2017.



MODAL ADMINISTRADORA DE RECURSOS