

ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADA NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS

CNPJ nº 29.216.463/0001-77

no montante total de, inicialmente, até

R\$ 300.000.098,00

(trezentos milhões e noventa e oito reais)

Registro da Oferta na CVM, em [•] de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI [•]

Código ISIN das Cotas: BRMGFFCTF008

Código de Negociação na B3: MGFF11

Tipo ANBIMA: Fil de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 29.216.463/0001-77 ("Fundo"), representado por seu administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5ª andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma emissão de, inicialmente, até 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) novas cotas, equivalentes a R\$300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) ("Novas Cotas"), sem prejuízo do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), com preço de R\$101,00 (cento e um reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), definido tendo em vista a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a Oferta e as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme critérios de precificação previsto no artigo 13 do Regulamento do Fundo, que será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme o cronograma indicativo da Oferta previsto neste Prospecto Definitivo perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) equivalentes a 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$49.999.949,00 (quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e nove reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.), instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder" ou "Genial Investimentos") e com a participação da (i) PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Plural"); (ii) da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"); e (iii) da OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Ourinvest"), como coordenadores contratados e demais instituições financeiras convidadas pelo Fundo para participar da Oferta: [•] (em conjunto com a Plural, a Guide e a Ourinvest, os "Coordenadores Contratados"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e foi registrada na CVM em [•] de [•] de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI [•], conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. A Oferta conta com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a atuar no mercado de capitais, na distribuição de títulos e valores mobiliários, que aderiram à Carta Convite (conforme abaixo definida) enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (conforme abaixo definiu) aderiram à Oferta mediante celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição específico, ("Instituições Consorciadas"), e em conjunto com o Coordenador disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo foi constituído em 28 de novembro de 2017, pelo Administrador, por ato próprio, nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos" ("Instrumento de Constituição do Fundo"), que foi registrado no dia 29 de novembro de 2017, sob o nº 1901474, perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro. O Regulamento do Fundo ("Regulamento") foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio (i) do "Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos" celebrado em 09 de janeiro de 2018, o qual foi registrado em 09 de janeiro de 2018 junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1902889, e (ii) do "Instrumento Particular de 2ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos" celebrado em 2 de fevereiro de 2018, o qual foi registrado em 5 de fevereiro de 2018 junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1903754, sendo o Fundo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão, a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto Definitivo) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas e o Preço de Emissão, dentre outros, foi deliberada e aprovada por meio da Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária celebrada em 24 de outubro de 2019. O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em 20% (vinte por cento), ou seja, em 594.059 (quinhentas e noventa e quatro mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, a critério do Fundo, por meio do Gestor e do Administrador ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Definitivo e na legislação vigente. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta" (página 57 deste Prospecto Definitivo, cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 29 (vinte e nove) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$2.929,00 (dois mil, novecentos e vinte e nove reais), sendo que tal limite não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo de aplicação por investidor em Novas Cotas do Fundo.

O Fundo tem como objeto, primordialmente, o investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401.

A carteira do Fundo é gerida pela MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Rua Iguatemi, 192 - conjunto 213/214, inscrita no CNPJ sob nº 17.482.086/0001-39, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.164, de 15/07/2013 ("Gestor" ou "Mogno Capital").

O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM sob o Código CVM nº 0317089, em 12 de dezembro de 2017. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº [•], EM [•] DE [•] DE 2019. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 23 de maio de 2019.

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Foi requerida a admissão e negociação das Novas Cotas do Fundo na B3 em 25 de outubro de 2019.

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, observado o Investimento Mínimo e no qual será definida a quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional a serem emitidas, caso haja excesso de demanda. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que caso fosse verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DO 5º (QUINTO) DIA ÚTIL CONTADO DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 de maio de 2019.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTES FUNDO 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. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTRA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODOS COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NA PÁGINA 87, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



COORDENADORES CONTRATADOS



A data deste Prospecto Definitivo é 11 de novembro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	05
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	21
2. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS	35
Base Legal	37
Público Alvo	37
Objeto	37
Duração	38
Política de Divulgação de Informações	38
Política de Investimento do Fundo	39
Política de Distribuição de Resultados	43
Política de Votos em Assembleias Gerais	43
Comparativo: investir em imóveis diretamente x por meio cotas de FII	43
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	44
Histórico do Fundo	45
Histórico de Aquisições do Fundo	45
Perfil do Administrador	46
Perfil do Coordenador Líder	46
Perfil da Plural	47
Perfil da Guide	48
Perfil da Ourinvest	48
Perfil do Gestor	48
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400	50
Principais Fatores de Risco Relacionados ao Fundo	50
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	53
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	57
Posição Patrimonial do Fundo antes e após a Oferta	59
Histórico das Negociações	59
Emissões anteriores de Cotas do Fundo	61
Características da Oferta	62
A Oferta	62
Autorização da Oferta e da Emissão de Novas Cotas	62
Montante Total da Oferta	62
Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	62
Distribuição parcial	62
Lote Adicional	62
Regime de distribuição das Novas Cotas	63
Investimento Mínimo	63
Direito de Preferência	63
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	64
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	65
Forma de Condomínio	65
Público Alvo da Oferta	65
Prazo da Oferta	66
Plano de Distribuição	66
Procedimento de Alocação de Ordens	68

Oferta Não Institucional	68
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	70
Oferta Institucional.....	71
Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	72
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	72
Liquidação da Oferta	72
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	73
Inadequação do Investimento	74
Negociação no mercado secundário	75
Contrato de Distribuição.....	75
Instituições Participantes da Oferta	79
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição	80
Cronograma indicativo da Oferta.....	80
Demonstrativo dos custos da Oferta.....	81
Outras Informações	81
Destinação dos recursos	84
 5. FATORES DE RISCO.....	 87
Riscos de Mercado.....	89
Risco de não colocação do montante mínimo da Oferta	89
Risco de Falha na Liquidação pelos Investidores	90
Risco de Mercados Internacionais	90
Indisponibilidade de Negociação das Novas Cotas no Mercado Secundário até o encerramento da Oferta	90
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	90
Riscos de Mercado Nacional	91
Riscos Institucionais.....	91
Risco de Crédito	92
Riscos Relacionados à liquidez das Cotas	92
Risco de Liquidez da Carteira do Fundo.....	92
Risco de Mercado das Cotas do Fundo	92
Risco de Liquidação Antecipada do Fundo	92
Risco Relativo à Não Substituição do Administrador ou do Gestor	92
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	93
Riscos Tributários	93
Risco de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	94
Risco Regulatório	94
Risco Jurídico	94
Risco da Morosidade da Justiça Brasileira.....	94
Risco de Governança	94
Risco Operacional	95
Risco de Concentração da Carteira do Fundo	95
Risco Relativo à Concentração e Pulverização.....	95
Risco de Potencial Conflito de Interesse	95
Risco de Desempenho Passado	95
Risco decorrente de alterações do Regulamento	96
Risco de Diluição.....	96
Risco de Mercado relativo aos Ativos de Liquidez.....	96
Riscos de Prazo	96
Risco de Disponibilidade de Caixa	96
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	96

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	97
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	97
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	97
Risco do Estudo de Viabilidade	97
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	98
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	98
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	98
Risco relativo às novas emissões	98
Riscos do uso de derivativos	98
Riscos relativos aos Ativos Imobiliários	98
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	99
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	99
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	100
Riscos relativos ao setor imobiliário	100
Risco imobiliário	100
Risco de regularidade dos imóveis	100
Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários	100
Risco de Aumento dos Custos de Construção.....	101
Risco de sinistro.....	101
Risco de desapropriação	101
Risco do incorporador/construtor	101
Risco de vacância	102
Risco de desvalorização dos imóveis.....	102
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	102
Risco de contingências ambientais	102
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais	102
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	103
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	103
Riscos relativos à rentabilidade do investimento	103
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.....	103
Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor	103
Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.....	104
Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez	104
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.....	104
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.....	104
Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas e dos Coordenadores Contratados de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas da 4ª Emissão, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Consorciadas e dos Coordenadores Contratados.	104
Não existência de garantia de eliminação de riscos	105
Risco do Período de Reserva iniciar no mesmo dia do exercício do Direito de Preferência	105
Demais Riscos	105
Informações contidas neste prospecto	105

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	107
1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	109
2. Tributação aplicável ao Fundo	110
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	111
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	113
Relacionamento do Administrador com a Plural.....	113
Relacionamento do Administrador com a Guide.....	113
Relacionamento do Administrador com a Ourinvest	113
Relacionamento do Administrador com o Gestor	113
Relacionamento do Administrador com o Escriturador	113
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor.....	113
Relacionamento do Coordenador Líder com Plural.....	116
Relacionamento do Coordenador Líder com Guide.....	116
Relacionamento do Coordenador Líder com Ourinvest	116
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	116
Relacionamento da Plural com o Escriturador	116
Relacionamento da Guide com o Escriturador	116
Relacionamento da Ourinvest com o Escriturador	116
Relacionamento do Gestor com Plural	116
Relacionamento do Gestor com Guide	116
Relacionamento do Gestor com Ourinvest	116
Relacionamento do Gestor com o Escriturador.....	116
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	117
Relacionamento do Auditor Independente com a Plural	117
Relacionamento do Auditor Independente com a Guide	117
Relacionamento do Auditor Independente com a Ourinvest	117
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador.....	117
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	117
ANEXOS	119
Anexo I - Regulamento vigente do Fundo	121
Anexo II - AGE que deliberou e aprovou os termos da Emissão e da Oferta	167
Anexo III – Informe Anual do Fundo	183
Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	189
Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	193
Anexo VI - Estudo de Viabilidade	197

DEFINIÇÕES

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

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.net administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.net administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária	Assembleia geral de cotistas extraordinária, realizada em 24 de outubro de 2019, por meio da qual a Emissão e a Oferta, incluindo o Preço de Emissão das Novas Cotas, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, dentre outros, foram deliberados e aprovados.
Ativos Alvo	Significam os Ativos Imobiliários nos quais o Fundo aplicará primordialmente os recursos captados, quais sejam, Cotas de FII.
Ativos de Liquidez	Significa os ativos de liquidez nos quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas em Ativos Imobiliários, conforme os limites previstos na legislação aplicável, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings,

e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Ativos Imobiliários

Significam os ativos nos quais o Fundo aplicará primordialmente, de acordo com o seu objeto, quais sejam: Cotas de FII e Outros Ativos Imobiliários.

Auditor Independente

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20.

B3

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

BACEN

Banco Central do Brasil.

Base de Cálculo da Taxa de Administração

A base de cálculo da Taxa de Administração, correspondente (i) ao valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (ii) caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como o IFIX, ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Boletim de Subscrição

O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Cotista e/ou pelo Investidor.

Carta Convite

É a carta convite por meio da qual as Instituições Consorciadas da Oferta manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

CMN

Conselho Monetário Nacional.

CNPJ

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

Código Civil

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.

COFINS

Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência

Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da Plural; (e) da Guide; (f) da Ourinvest; (g) da B3; (h) da CVM; (i) do Gestor; e (j) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Contrato de Distribuição

Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, da Quarta Emissão de Cotas do Fundo, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 25 de outubro de 2019, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.

Coordenador Líder ou Genial Investimentos

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.), instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.

Coordenadores Contratados

Quando em conjunto, as seguintes instituições financeiras: **PLURAL S.A BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, (“**Plural**”), **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“**Guide**”), e **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 (“**Ourinvest**”) convidadas pelo Fundo a participar da Oferta via termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Novas Cotas, por meio de envio de Carta Convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3, ou, ainda, por meio de termo de adesão específico. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição devem aceitar os termos e condições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição que estão refletidos na Carta Convite, por meio da qual a instituição outorgará poderes para que a B3 seja sua representante para fins de assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Cotas

Correspondem (i) a frações ideais representativas da participação dos atuais Cotistas no patrimônio do Fundo; e (ii) as Cotas e as Novas Cotas quando referidas em conjunto.

Cotas de FII	São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, nas quais o Fundo aplicará primordialmente os recursos captados no âmbito da Oferta.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários, disciplinados pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizado pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta indicada na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Definitivo.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, em dia com suas obrigações perante o Fundo, registrados perante o Escriturador, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (conforme definido abaixo).
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XIX de seu Regulamento.
Emissão ou 4ª Emissão	A presente 4ª Emissão de Novas Cotas do Fundo.

Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto a CVM.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, que integra o presente Prospecto Definitivo como Anexo VI, na página 129 deste Prospecto Definitivo.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,69343249901773600, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.
Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 29.216.463/0001-77.
Gestor	MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade com sede na Rua Iguatemi, 192 - conjunto 213/214, inscrita no CNPJ sob nº 17.482.086/0001-39, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.164, de 15 de julho de 2013.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
Guide	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, contratado pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Novas Cotas da 4ª Emissão, mediante a celebração de um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Ibovespa	Índice da Bolsa de Valores de São Paulo.
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.

IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 29 (vinte e nove) Novas Cotas, no montante de R\$2.929,00 (dois mil e novecentos e vinte e nove reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor pode ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 70 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e divulgado mensalmente.
IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Lote Adicional	São as Novas Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até 594.059 (quinhentos e noventa e quatro mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, quantidade esta que poderá totalmente acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas da Oferta, a critério do Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta corresponde a 495.049 (quatrocentos e noventa e cinco mil e quarenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$49.999.949,00 (quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e nove reais).
Montante Total da Oferta	Inicialmente, até R\$300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) equivalentes a 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, sendo que o Montante Total da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial” na página 62 deste Prospecto Definitivo.
Novas Cotas	Inicialmente, até 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) novas cotas da presente Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

Oferta Institucional	Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e após o atendimento dos Pedidos de Reserva, caso haja Novas Cotas remanescentes que não tenham sido colocadas na Oferta Não Institucional, estas serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo.
Oferta Não Institucional	Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas poderão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. No mínimo, 1.782.178 (um milhão setecentos e oitenta e dois mil cento e setenta e oito) Novas Cotas (sem considerar o Lote Adicional), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Total da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com os Coordenadores Contratados, o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Oferta ou Oferta Pública	Oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
Ourinvest	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07, contratado pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Novas Cotas da 4ª Emissão, mediante a celebração de um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Outros Ativos Imobiliários	Significam os Ativos Imobiliários nos quais o Fundo aplicará complementarmente ao investimento em Ativos Alvo, quais sejam: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401.
Patrimônio Líquido	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber, deduzidas as exigibilidades.
Pedido de Reserva	Pedidos de reserva que forem recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional poderá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelas condições apresentadas neste Prospecto Definitivo, na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Pedidos de Reserva”, na página 57 deste Prospecto Definitivo.

Período de Exercício do Direito de Preferência

Período compreendido entre os dias 19 de novembro de 2019 (inclusive) e 05 de dezembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência perante a B3 e o Escriturador, conforme o caso, conforme previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência”, na página 63 deste Prospecto Definitivo e de acordo com as datas previstas no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 80 deste Prospecto Definitivo.

Período de Reserva

Período compreendido entre o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo e até 1 (um) Dia(s) Útil(eis) anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, isto é, o período compreendido entre os dias 19 de novembro de 2019 (inclusive) e 16 de dezembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Definitivo.

Pessoas Ligadas

Consideram-se pessoas ligadas (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii)

sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima ; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas; salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, devem, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada.

PIS

Contribuição ao Programa de Integração Social.

Plano de Distribuição

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 66 deste Prospecto Definitivo.

Plural

PLURAL S.A BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, contratado pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Novas Cotas da 4ª Emissão, mediante a celebração de um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Política de Investimento

A política de investimento do Fundo, conforme descrita (i) no Capítulo III do Regulamento e (ii) neste Prospecto Definitivo.

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme o caso, segundo uma Política de Investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Observada a Política de Investimento prevista no Regulamento do Fundo e neste Prospecto Definitivo, o Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento, desde que respeitados os limites previstos no Regulamento e na legislação aplicável.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez, quais sejam (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências

Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que componham o patrimônio do Fundo; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Diante das características da Política de Investimentos do Fundo prevista no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, de e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM 472, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo o Administrador, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

Os ativos que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento ora prevista, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades do Administrador e do Gestor:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como *day trade* com os Ativos Alvo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Prazo da Oferta

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Preço de Emissão

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 101,00 (cento e um reais), definido tendo em vista a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a Oferta e as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme critérios de precificação previsto no artigo 13 do Regulamento do Fundo, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme o cronograma indicativo da Oferta previsto neste Prospecto Definitivo.

Preço de Subscrição

O Preço de Emissão.

Procedimento de Alocação de Ordens

Significa o procedimento de coleta de intenções investimento, no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e no qual será definida a quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional a serem emitidas, considerando que pode haver excesso de demanda. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. Para mais informações vide a Seção 4. “Termos e Condições da Oferta” na página 57 deste Prospecto Definitivo.

Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo da Oferta.
Público Alvo da Oferta	É composto por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do "Instrumento Particular de 2ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos" celebrado em 2 de fevereiro de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.903.754, em 5 de fevereiro de 2018.
Representante dos Cotistas	O representante, eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos dos artigos 43 e seguintes do Regulamento.
Reserva de Contingência	Reserva que poderá ser constituída para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência, caso venha a ser constituída, será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.
Taxa de Administração	A Taxa de administração será de até 1,30% a.a. (um inteiro e trinta centésimos por cento ao ano) calculada sobre as bases de cálculo indicadas abaixo e será composta de (a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data

de funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor; e (c) valor equivalente a até 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, referente ao serviço de escrituração das Cotas.

Taxa de Performance

Taxa de performance devida ao Gestor, adicionalmente à parcela da Taxa de Administração a que faz jus o Gestor, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Novas Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL \text{ Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IGP-M + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração (semestre). **ESTA TAXA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS;**
- **PL Base** = No primeiro período de apuração da Taxa de Performance utilizar o valor da oferta integralizado recebido pelo Fundo, nos períodos de apuração subsequentes utilizar o patrimônio líquido contábil utilizada para a última cobrança da Taxa de Performance;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribuições Atualizadas)]$$

Onde:

$$\sum_{i=m}^n \text{Distribuições atualizadas:} = \frac{\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção})}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- **Rendimento mês** =

i = Mês de referência

M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor patrimonial da Cota do Fundo for inferior ao valor patrimonial da Cota por ocasião da última cobrança efetuada.

Rentabilidade Alvo

O Fundo terá como meta de rentabilidade para suas Cotas a valorização correspondente à variação acumulada do IPCA + 9% (nove por cento) ao ano.

A Rentabilidade Alvo é baseada no resultado histórico do índice de mercado imobiliário e da gestão do Gestor do Fundo, conforme refletido no Estudo de Viabilidade. As premissas utilizadas para alcançar a Rentabilidade Alvo são uma apreciação real de capital de 5% (cinco por cento), abaixo do que já foi obtido no passado com uma taxa de dividendos de 7,0% (sete por cento), considerando o dividendo estabilizado da atual carteira do Fundo. Adicionalmente, foi considerado período de alocação do Fundo de 6 (seis) meses, baseado na expectativa de emissões públicas e restritas e no volume dos ativos que o Gestor do Fundo considerar ter liquidez adequada para alocação.

A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas. A RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 87 a 105 deste Prospecto Definitivo.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestor	Mogno Capital Investimentos Ltda.
Coordenador Líder	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores Contratados	Plural S.A. Banco Múltiplo, Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores e Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, dentre outros, foi deliberada e aprovada por meio da Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária.
Número da Emissão	A presente 4ª (quarta) Emissão das Novas Cotas do Fundo.
Montante Total da Oferta	Inicialmente, até R\$300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) equivalentes a 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, sendo que o Montante Total da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial” na página 62 deste Prospecto Definitivo.
Quantidade Total de Novas Cotas da Oferta	Serão emitidas, inicialmente, até 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas podendo este montante ser aumentado em função do Lote Adicional ou diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta é correspondente a 495.049 (quatrocentos e noventa e cinco mil e quarenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$49.999.949,00 (quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e nove reais).
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua distribuição e liquidação será realizada por meio do DDA na B3.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões e despesas descritas neste Prospecto Definitivo) a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição, primordialmente, dos Ativos Alvo, quais sejam, Cotas de FII, e, complementarmente, dos Outros Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, quais sejam: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, observada a Política de Investimento do Fundo e o disposto no Regulamento do Fundo. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme o caso, segundo uma Política de Investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Observada a Política de Investimento prevista no Regulamento do Fundo e neste Prospecto Definitivo, o Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento, desde que respeitados os limites previstos no Regulamento e na legislação aplicável.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez, quais sejam (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que componham o patrimônio do Fundo; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Diante das características da Política de Investimentos do Fundo prevista no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, de e/ou na

regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM 472, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo o Administrador, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

Os ativos que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento ora prevista, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades do Administrador e do Gestor:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como day trade com os Ativos Alvo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Nos termos do Regulamento, o Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido em Outros Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em

Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável e no Regulamento, nos Ativos de Liquidez.

Direito de Preferência

O direito de preferência dos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, em dia com suas obrigações perante o Fundo, registrados perante o Escriturador, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO “4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 63 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Período de Exercício do Direito de Preferência

Período compreendido entre os dias 19 de novembro de 2019 (inclusive) e 05 de dezembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência perante a B3 e o Escriturador, conforme o caso, conforme previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência”, na página 63 deste Prospecto Definitivo e de acordo com as datas previstas no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 80 deste Prospecto Definitivo.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Novas Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) estão obrigados a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As Novas Cotas conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, independentemente da respectiva data de integralização, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Preço de Emissão	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$101,00 (cento e um reais).
Preço de Subscrição	O Preço de Emissão.
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	A Data de Liquidação das Novas Cotas.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Distribuição parcial	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo da Oferta serão canceladas. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”, NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo da Oferta. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.
Lote Adicional	Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, poderá optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Aplicam-se às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e a participação das Instituições Consorciadas.
Prazo da Oferta	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, 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 da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 66 deste Prospecto Definitivo.
Pedido de Reserva	Pedidos de reserva que forem recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional poderá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo. Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelas condições apresentadas neste Prospecto Definitivo, na

Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Pedidos de Reserva”, na página 57 deste Prospecto Definitivo.

Período de Reserva

Período compreendido entre o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo e até 1 (um) Dia (s) Útil (eis) anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, isto é, o período compreendido entre os dias 19 de novembro de 2019 (inclusive) e 16 de dezembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Definitivo.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, conduzido pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e no qual será definido a quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional a serem emitidas, considerando que poderá haver excesso de demanda. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

Oferta Não Institucional

Durante o período do Procedimento de Alocação de Ordens, que será iniciado na mesma data em que for iniciado o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas preencherão e apresentarão a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais indicarão, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.782.178 (um milhão setecentos e oitenta e dois mil cento e setenta e oito) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Total da Oferta, poderá ser destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com os Coordenadores Contratados, o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 68 deste Prospecto Definitivo.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE RESERVA POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja de até 60% (sessenta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, considerando que o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva poderá exceder o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão alocadas, entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, conforme a regra de alocação na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”. O Coordenador Líder, em comum acordo com os Coordenadores Contratados, o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Para maiores informações sobre o critério de colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 70 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Institucional

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não sejam colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto Definitivo.

Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 71 deste Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão às ordens de investimento e aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Liquidação da Oferta

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, § 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto Definitivo, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Total da Oferta foi atingido e eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do Procedimento de Alocação das Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados, serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculado *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Encerramento. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data de encerramento do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu respectivo Pedido de Reserva.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão. Caso a falha persista e a integralização das Novas Cotas não seja realizada, sua ordem poderá ser cancelada pela Instituição Participante da Oferta.

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Negociação

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Investimento Mínimo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 29 (vinte e nove) Novas Cotas, no montante de R\$2.929,00 (dois mil, novecentos e vinte e nove reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas

hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 70 deste Prospecto Definitivo. O Investimento Mínimo não se aplica aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de 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 Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 105 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco:

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 87 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 81 deste Prospecto Definitivo.

2. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Parte das informações contidas nesta Seção foi obtida do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo I” (página 121 deste Prospecto Definitivo). Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL. LEIA O REGULAMENTO E O INFORME ANUAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472. O Regulamento atualmente vigente foi registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1902889, em 09 de janeiro de 2018.

O Fundo encontra-se registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0317089, em 12 de dezembro de 2017.

Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objeto

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em Cotas de FII e, complementarmente, nos seguintes Ativos Imobiliários:

- I. letras hipotecárias;
- II. letras de crédito imobiliário;
- III. letras imobiliárias garantidas; e
- IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401.

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Cotas de FII, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos Outros Ativos Imobiliários listados acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada oferta pública de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma assembleia geral de cotistas extraordinária para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido em relação a um único Ativo Imobiliário pelo Fundo.

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na seção “Política de Investimento do Fundo” na página 39 deste Prospecto Definitivo.

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos do Regulamento.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observado o previsto no Regulamento.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Política de Divulgação de Informações

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

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i) as demonstrações financeiras;
 - ii) o relatório do Auditor Independente;
 - iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item d) acima (relatório anual).

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização do Cotista.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Política de Investimento do Fundo

Os fundos de investimentos imobiliários democratizaram o acesso a compra de imóveis de qualidade.

Esse instrumento é constituído por um grupo de pessoas que decide investir em ativos imobiliários, delegando a tarefa de escolher os melhores investimentos a um gestor.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis, o fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários (nos termos da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis), tais como a construção e a aquisição de imóveis para posterior locação ou arrendamento, podendo ainda investir em determinados títulos e valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário como (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; (iv) cotas de outros FII, dentre outras possibilidades de investimentos descritas na Instrução CVM 472.



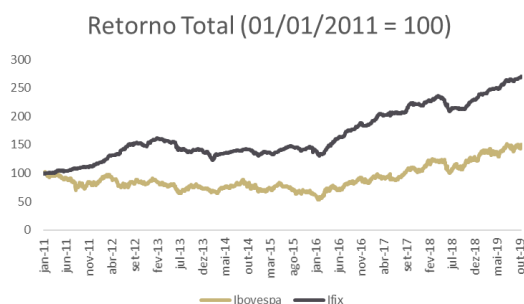
A Instrução CVM 472, em seu artigo 45, permitiu aos FIIs a aquisição de cotas de outros fundos, o que permitiu a criação da categoria dos fundos de fundos, aprimorando a precificação dos ativos com o aumento de gestores profissionais filtrando as oportunidades buscando o melhor risco retorno e aprimorando a precificação dos ativos.

Essa categoria, na nossa visão, apresenta algumas vantagens: a gestão ativa permite buscar a geração de valor através de oportunidades pontuais que podem ser aproveitadas, o acesso do público em geral a ofertas restritas que chegam mais facilmente ao investidor institucional profissional, a possibilidade de compra de uma carteira de FIIs diversificada entre segmentos, a possibilidade de aplicar em uma carteira diversificada com valores acessíveis e possibilidade de saída mais rápida do que vendendo ativo por ativo.

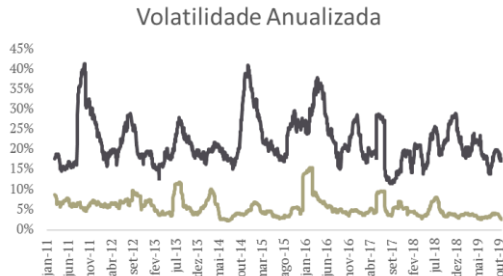
		INVESTIMENTO DIRETO EM IMÓVEL	INVESTIMENTO EM FILS
GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO	Modelo de gestão	Própria e individual	Profissional de responsabilidade do gestor
	Administração	Por conta do proprietário	Profissional
REGULAÇÃO E TRIBUTOS	Regulação do mercado	Sem Regulamentação	Regulamentado e fiscalizado
	Sucessão	Divisão tende a ser mais complexa	Divisão simples
	Isenção Fiscal	Não existe	No caso de carteira monitorada, isenção de IR sobre os rendimentos ¹
LIQUIDEZ, VOLUME E DIVERSIFICAÇÃO	Desinvestimento ou Troca de ativo	Processos mais lentos e caros	Processos mais rápidos e baratos
	Volume de entrada	Volume de capital alto	Volume de capital reduzido
	Diversificação	Concentração em poucos ativos e pouco líquidos	Facilitada devido à liquidez e possibilidade de fracionar

¹O cotista pessoa física terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confrim direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

Nos últimos anos, com base em informações do IFIX, o índice apresentou desempenho superior ao do Ibovespa, com volatilidade inferior.

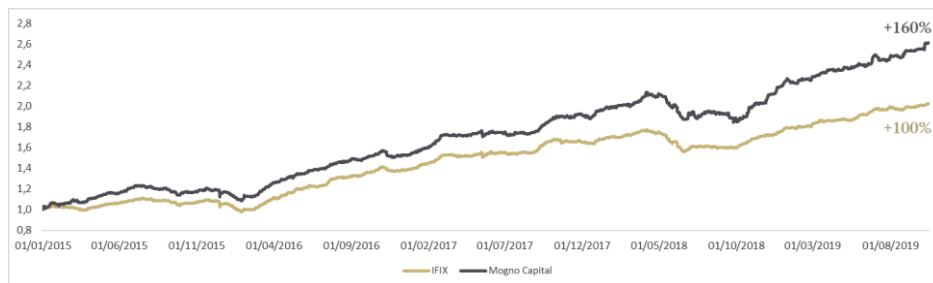


O retorno total indica a combinação dos dois tipos de ganho provenientes de um ativo: valorização e distribuição de dividendos. Seu cálculo considera que todos os dividendos distribuídos são reinvestidos no mesmo ativo. Os índices apresentados para o IFIX e Ibovespa foram construídos a partir de uma base 100 em janeiro de 2011, refletindo a acumulação de seus respectivos retornos totais desde então. Fonte: Bloomberg



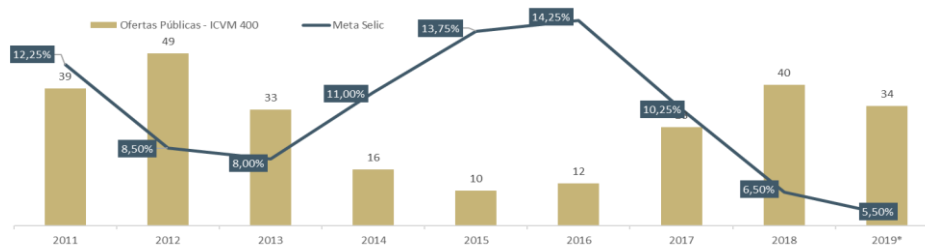
A volatilidade é calculada a partir dos retornos totais diários do IFIX e Ibovespa, com base numa amostra móvel de 40 dias, sendo anualizada posteriormente. Fonte: Bloomberg.

A Mogno Capital tem sido capaz de entregar mais retorno ao cotista frente ao restante do mercado de FILS.



Os índices de retorno total são calculados a partir de base 1 em janeiro de 2015. O retorno da Gestão Mogno representa os ganhos obtidos pela primeira carteira imobiliária discricionária da Mogno Capital; 1ª (primeira) Carteira imobiliária discricionária da Mogno Capital e Índice IFIX Bovespa. Fonte: Mogno Capital e B3.

Hoje, com a perspectiva de número de fundos imobiliários aumentar significativamente, vemos uma janela de oportunidade para realizar novos investimentos tanto em novos fundos, quanto em fundos já existentes e que buscam se aproveitar dessa janela positiva fazendo novas emissões de cotas.



Fonte: Banco Central e Boletim Bovespa, Setembro 2019

Assim, a função do fundo de fundos de Fundos de Investimento Imobiliário, se tornou necessária para selecionar uma carteira adequada para o público em geral buscando capturar a melhora no mercado imobiliário oferecendo uma renda satisfatória ao cotista.

Para um investimento ser feito através do Fundo, o FII deve atender a uma série de critérios, incluindo critérios de liquidez, qualidade de gestão, qualidade de administração e transparência nas informações dadas ao cotista.

A partir disso, fazemos uma classificação dos melhores FIIs por segmento (logístico, corporativos, agências bancárias, recebíveis, hospitais, entre outros). Para isso, estudamos os investimentos através de diversas óticas, buscando entender onde haverá destrava de valor (por exemplo: locando conjuntos, através de situações jurídicas, alocação eficiente do caixa captado, aumento real do aluguel através de revisionais, entre outros). Além disso, nos mantemos atentos a oportunidades pontuais oferecidas por ineficiências do mercado.

Após determinar nosso portfólio alvo por segmento, determinamos nossa carteira baseada na visão macroeconômica da equipe de gestão da Mogno Capital, não envolvendo apenas profissionais especializados no mercado imobiliário. Por exemplo, tentamos, em caso de desaceleração econômica prevista, nos manter expostos a ativos com alta renda e baixa possibilidade de saída do inquilino. Em caso de aceleração da inflação, buscamos nos expor a fundos de recebíveis. Ou ainda, buscamos oportunidades pontuais baseados em estudos de nicho.

Em resumo, analisamos a carteira por segmento e por estratégia de ganho de capital (quando há forte possibilidade de apreciação no preço da cota) ou estratégia de renda (quando o ativo é um bom pagador de dividendos), tentando minimizar a volatilidade e o risco para o cotista do fundo, capturando ao mesmo tempo a melhora no cenário imobiliário.



Estratégia de alocação da carteira do Fundo

A última carteira divulgada do Fundo reflete a estratégia citada. Estamos alocados principalmente em ativos expostos a valorização através de ganho de capital dado que acreditamos na melhora da dinâmica econômica e imobiliária. Além disso, o segmento mais relevante da carteira hoje são os corporativos, correspondendo a 46% da carteira. Isso porque nossa visão macroeconômica é de retomada da economia, com baixa taxa de juros por um longo período de tempo, melhora da dinâmica do mercado imobiliário, baixa inflação, além da retomada do mercado de varejo que deve resultar em melhora no segmento de shoppings.

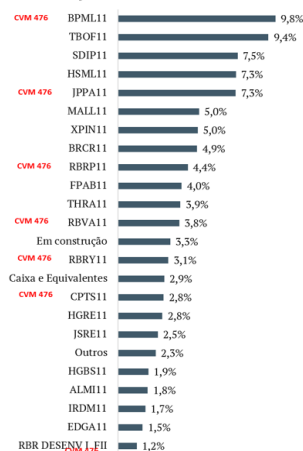
Gestão Ativa	Compra e venda de ativos conforme oportunidades de mercado
Ofertas Restritas	Acesso a fundos com aplicação mínima de R\$ 1 a R\$ 10 milhões
Diversificação Setorial	Diminui risco de concentração em setor específico
Isenção Fiscal	Isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos
Fracionamento	Aplicação mínima com valores acessíveis
Liquidez	Possibilidade de negociação das cotas em bolsa ou balcão organizado
Rendimento Alto	Rendimento mensal acima da média do mercado nos últimos anos ¹

¹O retorno total do IFIX foi superior ao do Ibovespa desde 2011. Fonte: Bloomberg.

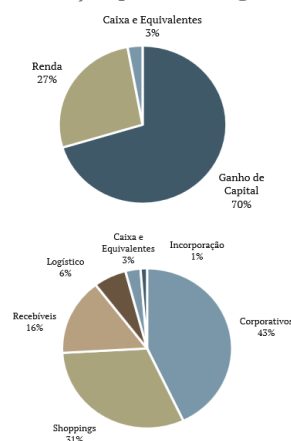
20 cotista pessoa física terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confira direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

Além disso, ficamos bastante expostos a ofertas privadas pois conseguimos alocar em período de baixo demanda do mercado para ofertas públicas, que acabaram vindo aos institucionais como ofertas privadas em ótimas condições com possibilidade de saída em ofertas públicas com a melhora do mercado.

Participação dos ativos na carteira



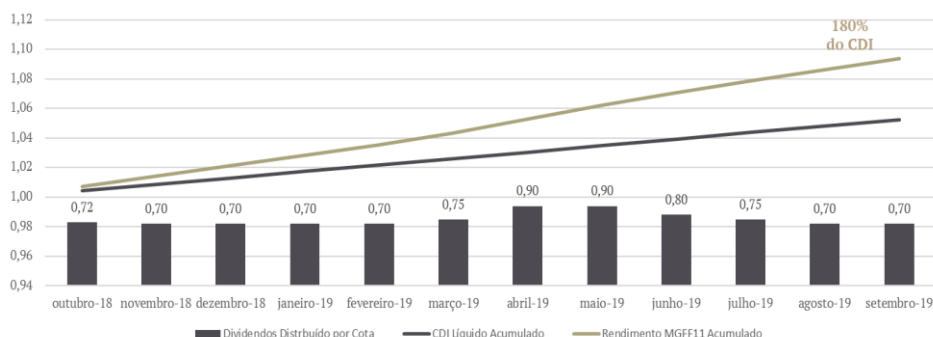
Alocação por estratégia



Carteira do Fundo por segmento e estratégia divulgada no relatório gerencial no final de setembro de 2019

Fonte: Mogno Capital

Assim, através do MGFF11, após a alocação do Fundo, fomos capazes de entregar rentabilidade acima do CDI considerando o preço da 1ª emissão.



A rentabilidade do CDI indicada representa seu rendimento no período com desconto de 15% de Imposto de Renda (IR), tornando-o comparável a um investimento isento de IR. A rentabilidade Mogno Capital é calculada como a soma dos dividendos distribuídos pelo Fundo no período, dividida pelo preço de emissão do Fundo (R\$ 100,00). Os números-índices apresentados são construídos com base no início de outubro de 2018, refletindo as rentabilidades dos respectivos investimentos até o final de setembro de 2019. Fonte: Mogno Capital.

Política de Distribuição de Resultados: 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. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do 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 dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor. O percentual mínimo referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 7º (sétimo) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. A política de distribuição de resultados do Fundo encontra-se detalhada no Capítulo IX do Regulamento do Fundo.

Política de Votos em Assembleia Gerais: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A política de voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.mogno.capital/informacoes-regulatorias/. O Gestor poderá alterar a sua política de voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas do Fundo.

Comparativo: investir em imóveis diretamente x por meio cotas de FII

O investimento em FII possibilita a realização de investimentos no mercado imobiliário com, além de eficiência tributária, outras vantagens, conforme abaixo:

Vantagens de um Fundo de Fundos de FIIs

	Investimento Direto em Imóvel	Investimento em FIIs	Investimento em Fundo de Fundos	
Gestão Ativa		X	X	Compra e venda de ativos conforme oportunidades de mercado
Administração Profissional		X	X	
Fiscalizado e Regulamentado		X	X	Fiscalizado pela CVM e Regularizado pela ICVM 472
Isenção Fiscal		X	X	Isenção de IR sobre os rendimentos ¹
Liquidez		X	X	Possibilidade de negociação das cotas em bolsa ou balcão organizado
Baixo Valor de Entrada		X	X	O valor mínimo de investimento é R\$ 2.929,00
Diversificação de Portfólio		X	X	Facilitada devido à liquidez e possibilidade de fracionar
Acesso a Ofertas Restritas			X	Acesso a fundos com aplicação mínima de R\$ 10 milhões
Diversificação Setorial			X	Diminui risco de concentração em setor específico

¹O cotista pessoa física terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

De acordo com o previsto na Lei nº 9.779/99, só farão jus à isenção tributária sobre sua receita operacional os FII 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. Ficam isentos do IR 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. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao 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 (benefício fiscal previsto no artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04).

Importa destacar, por fim, que o investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. **Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5 Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 105 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

A Taxa de Administração será de até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento), calculada sobre as bases de cálculo indicadas abaixo e será composta de:

(a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (uns doze avos), calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração do Administrador, mas a ser pago ao Gestor; e

(c) valor equivalente a até 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos) calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, referente ao serviço de escrituração das Cotas.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL \text{ Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IGP-M + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração (semestre). **ESTA TAXA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS;**
- **PL Base** = No primeiro período de apuração da Taxa de Performance utilizar o valor da oferta integralizado recebido pelo Fundo, nos períodos de apuração subsequentes utilizar o patrimônio líquido contábil utilizado para a última cobrança da Taxa de Performance;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribuições Atualizadas)]$$

Onde:

- **Distribuições atualizadas:** =

n

$$\sum_{i=m}^n \text{Rendimento mês } i * \frac{(1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- **Rendimento mês** =

i = Mês de referência

M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor patrimonial da Cota do Fundo for inferior ao valor patrimonial da Cota por ocasião da última cobrança efetuada.

Histórico do Fundo

Desde a primeira emissão de cotas do Fundo até o fechamento gerencial de setembro de 2019, o Fundo distribuiu o valor de R\$11,23 (onze reais e vinte e três centavos) por cota em dividendos. O volume diário médio de negociação foi R\$765.315,20 (setecentos e sessenta e cinco mil, trezentos e quinze reais e vinte centavos).

Histórico de Aquisições do Fundo

Movimentações já realizadas

Compras já realizadas	Vendas já realizadas (totais e parciais)
ALMI11	ALZR11
ALZR11	BBPO11
BBPO11	BRCR11
BRCR11	CBOP11
CBOP11	CPTS11
CPTS11	FFCI11
EDGA11	FPAB11
FFCI11	FVBI11
FIGS11	GGRC11
FPAB11	GRLV11
FVBI11	HGBS11
GGRC11	HGCR11
GRLV11	HGJH11
HGBS11	HGLG11
HGCR11	HGPO11
HGJH11	HGRE11
HGLG11	HGRU11
HGPO11	HSML11
HGRE11	IRDM11
HGRU11	JSRE11
HSML11	KNCR11
IRDM11	KNIP11

JPPA11	KNRI11
JSRE11	MALL11
KNCR11	NSLU11
KNIP11	ONEF11
KNRI11	PDDA11
MALL11	SAAG11
NSLU11	SDIL11
ONEF11	TBOF11
PDDA11	TRXL11
RBRP11	VGIR11
SAAG11	VILG11
SDIL11	VISC11
SDIP11	VLOL11
TBOF11	XPIN11
THRA11	XPLG11
TRXL11	
VGIR11	
VILG11	
VISC11	
VLOL11	
XPIN11	
XPLG11	

Perfil do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada 100% por empresas do Grupo BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de cotas e precificação de ativos
- Controle de enquadramento e compliance
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de cotas
- Reconciliação de custódia dos ativos - Consultoria jurídica para os fundos
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa
- Informes aos órgãos reguladores (CVM / ANBIMA)
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores - Relatórios padronizados e customizados (Gestor / Cotistas)
- Relatório de Risco Detalhado.

Perfil do Coordenador Líder

A Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (atual denominação da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.) é sediada no Rio de Janeiro, com escritórios em São Paulo e Porto Alegre.

Inovadora, foi a primeira gestora brasileira a ofertar fundos com performance destacada e atendimento personalizado a seus clientes com investimentos a partir de R\$100,00 (cem reais). Além de ter sido pioneira também na promoção da educação financeira no Brasil, assumindo um compromisso de desenvolvimento do mercado nacional. A Genial Investimentos conta também com uma área de administração fiduciária, que começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Genial Investimentos. A Genial Investimentos administra atualmente mais de 120 (cento e vinte) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) sob sua administração.

No âmbito da Oferta, a Genial Investimentos atuará mediante sua marca e plataforma “Genial Investimentos”, uma empresa do Grupo Plural, com mais de R\$40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais) em ativos e 150.000 (cento e cinquenta mil) clientes.

Com foco na sinergia que um conglomerado financeiro deve ter, o grupo Plural conta com uma plataforma integrada de produtos e serviços financeiros, sendo formado por diversas outras empresas, financeiras e não financeiras, organizadas sob a forma de *partnership*, sendo liderado por sócios que possuem um amplo histórico de sucesso no mercado de capitais brasileiro, bem como forte relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras, tendo como principal veículo o Plural S.A. Banco Múltiplo (“**Banco Plural**”).

Perfil da Plural

O Banco Plural é um banco múltiplo focado em operações estruturadas de financiamento, assessoria financeira, asset management e private wealth management, com forte atuação no mercado de Real Estate e capacidade de distribuir produtos de todas as suas áreas de atuação, no atacado e no varejo. O objetivo do Banco Plural é prover aos seus clientes serviços e produtos customizados e eficientes, primando pela excelência na execução dentro do mercado financeiro. O relacionamento de longo prazo com seus clientes e o estabelecimento de uma cultura interna meritocrática, ética e baseada em alta performance norteiam os caminhos estratégicos que o Banco Plural persegue.

Dentre as principais operações conduzidas já como Grupo Plural, destacamos:

- **Ofertas Públicas de Distribuição de Ações (IPOs e ofertas follow-on)**

Banco Plural foi originador e um dos Lead Managers no IPO de BB Seguridade, maior deal de oferta primária da América Latina, totalizando mais de R\$11.500.000.000,00 (onze bilhões e quinhentos milhões de reais); e Banco Plural atuou como um dos Lead Managers no re-IPO de Tupy S.A., que envolveu o valor aproximado de R\$520.000.000,00 (quinhentos e vinte milhões);

- **M&As**

- Banco Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Funcef e BRZ na fusão de ALL com Rumo Logístico, totalizando, aproximadamente, R\$11.000.000.000,00 (onze bilhões de reais);

- Banco Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na associação entre a Oi e a Portugal Telecom, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$14.000.000.000,00 (quatorze bilhões de reais);

- Banco Plural atuou como assessor exclusivo do Banco do Brasil na associação com os Correios para celebração de memorando de entendimentos para a criação de joint venture visando constituir uma nova instituição financeira e ampliar os serviços do Banco Postal;

- Banco Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na alienação de participação acionária na Contax, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

- Banco Plural atuou como assessor exclusivo na venda do Hospital Samaritano para a Amil Participações, totalizando, aproximadamente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

- Banco Plural atuou como assessor exclusivo dos acionistas da Florespar na venda de 100% de suas ações para Amata, totalizando, aproximadamente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

- Banco Plural atuou como assessor exclusivo do Banco BMG na aquisição do Banco Schahin, totalizando, aproximadamente, R\$230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais);

- Banco Plural atuou como assessor exclusivo na venda de participação minoritária do Grupo Orguel para o Carlyle, totalizando, aproximadamente, R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais);

- Banco Plural atuou como assessor financeiro da CaixaPar e Funcef na constituição de uma joint venture com a IBM, que será a entidade responsável pelo processamento de crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal; e

- Banco Plural atuou como assessor financeiro exclusivo na venda de participações dos shopping Center da Calila Participações S.A., totalizando R\$195.000.000,00 (cento e noventa e cinco milhões de reais).

- **Emissões de Títulos de Renda Fixa e Outras Operações Estruturadas**

- Banco Plural atuou como coordenador da oferta debêntures da Unidas que totalizou o montante de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

- Banco Plural atuou como coordenador das ofertas de CRI do Groupe Allard e das Lojas Americanas, que totalizou o montante de R\$164.000.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões de reais);
- Banco Plural atuou como coordenador das ofertas do FII SP Downtown, FII Plural Retorno Absoluto, FII Rio Negro e do FII Novas Fronteiras para o Banrisul, que totalizou o montante de R\$717.000.000,00 (setecentos e dezessete milhões de reais);
- Banco Plural atuou como coordenador recentemente na Emissão de Debêntures Verdes com prazo de 6 (seis) anos para a Celulose Irani S.A. que totalizou o montante de R\$ 505.000.000,00 (quinhentos e cinco milhões de reais) em 2019. e
- Plural atuou como estruturador da emissão de debênture da Eldorado Brasil.

Perfil da Guide

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 13 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora H.H. Picchioni. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões. Hoje, a Guide Investimentos S/A Corretora de Valores possui mais de R\$18 bilhões sob custódia contratada, 71 mil clientes e mais de 300 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA. A Guide Investimentos vem sendo liderada por sócios com anos de experiência no mercado. A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 80 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos. A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados.

Perfil da Ourinvest

A Ourinvest DTVM é uma sociedade integrante do grupo econômico Ourinvest. A origem do grupo Ourinvest, por sua vez, remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “Hedge Cambial” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$4 bilhões.

Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA.

Em 2013 o Banco Ourinvest criou a Ourinvest DTVM, nesta Oferta qualificado como Coordenador Líder, e desde 2015 toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest à Ourinvest DTVM, sem solução de continuidade e mantido os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente a Ourinvest DTVM realiza a distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário - FII, certificados de depósitos bancários - CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, letras de crédito do agronegócio - LCA e certificados de recebíveis do agronegócio - CRA.

Perfil do Gestor

A Mogno Capital é uma gestora de investimentos independente, fundada em 2015 por ex-sócios da Hedging Griffo e executivos do mercado financeiro.

O principal objetivo da empresa é cuidar do futuro de seus clientes, através de relações sustentáveis e duradouras. Busca atender clientes pessoa física qualificados, oferecendo serviços, produtos e soluções diferenciados, não usuais nas grandes estruturas financeiras, em função do seu tamanho, ineditismo, complexidade ou visão de longo prazo.

Os princípios da Mogno Capital incluem transparência, diligência, idoneidade, personalização e o compromisso de investir o capital proprietário nos mesmos produtos e condições oferecidos aos seus clientes.

Além disso, o capital dos sócios está investido em todas as oportunidades que oferecemos.

Ao longo de sua trajetória, a Mogno Capital focou no desenvolvimento de alternativas diferenciadas de investimento.

As áreas de atuação da Mogno Capital são:



No mercado imobiliário a Mogno Capital atua em 3 segmentos:

Investimentos Imobiliários Líquidos

Atuando desde 2015 nesse segmento, hoje a Mogno Capital possui mais de duzentos e cinquenta milhões sob gestão nessa estratégia.

Investimentos Imobiliários Ilíquidos

A Mogno Capital realizou mais de dez operações em ativos ilíquidos em 3 países diferentes: EUA, Brasil e Portugal.

Consultoria Imobiliária

Gestão de diversas carteiras buscando otimizar e preservar o patrimônio imobiliário dos clientes.

Gestão da Mogno Capital

A área de produtos imobiliários possui experiência gerindo carteiras de FII e conta com uma equipe de *research* dedicada 100% (cem por cento) ao mercado de fundos imobiliários.

Por conta de sua dedicação exclusiva à análise de ativos imobiliários e sua experiência na gestão de ativos e análise de oportunidades de investimento, a equipe de *real estate* da Mogno Capital pôde garantir aos seus clientes uma performance acima de diversos *benchmarks* utilizados pelo mercado.

Além disso, a experiência da Mogno Capital na gestão de fundo de fundo de FIs vem desde janeiro de 2015, desde sua fundação, anos antes da primeira emissão do Fundo, no 1º semestre de 2018.

Sócios responsáveis

Daniel Caldeira - Formado em Administração de Empresas pela EAESP/FGV em 2004. Iniciou sua carreira na Hedging-Griffo em 2002, onde trabalhou com alocação de recursos offshore, com a plataforma de produtos de terceiros no Brasil e trading de renda fixa. Tornou-se sócio em 2006. Em 2010, se desligou do quadro executivo da empresa e foi para a REP – Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A., uma subsidiária do Grupo Lindenberg e da PDG que atua no mercado de desenvolvimento e administração de shopping centers no Brasil, onde atuou como CFO até maio de 2013. Foi um dos sócios-fundadores da Quintessa Negócios Sociais. Atualmente, é sócio-fundador da Mogno Capital.

Ilan Ryfer - Formado em Economia pela PUC-RJ, pós-graduado pela FGV/RJ e com MBA pela Wharton Business School. Possui os certificados internacionais de CFA (Chartered Financial Analyst), FRM (Financial Risk Manager) e CAIA (Chartered Alternative Investment Analyst). Iniciou sua carreira no mercado financeiro em 1994 no Banco Opportunity, passando pelo Banco Pactual, Sagitta e JGP Investimentos. Em 2003, ingressou na Hedging-Griffo, na qual foi o sócio responsável pelas áreas de alocação de recursos Brasil e offshore de clientes private até 2010. Atualmente, é diretor do Instituto GMK, professor de finanças pela FK Partners e sócio-fundador da Mogno Capital.

Pedro Novis - Formado em Economia pela PUC-SP. Iniciou no mercado financeiro em 1992 na Hedging-Griffo Corretora de Valores. Se tornou sócio em 1997. Foi sócio na corretora e posteriormente na área comercial do private. Se desligou da empresa em 2009. Atualmente é responsável pela divisão de Wealth Management na Mogno Capital. Atualmente, é sócio da Mogno Capital.

Oswaldo Rossi Neto - Formado em Economia pela FEA/USP em 2017, iniciou sua carreira em 2014 na SolFin Investimentos na área de M&A e Financial Restructuring e no final de 2015 integrou a BR Partners, trabalhando na área de Private Equity. Em 2016 ingressou na Mogno Capital, primeiro como analista área de investimentos Offshore e depois, em 2018, passou a gerir posições de investimento imobiliário. Atualmente, é sócio da Mogno Capital.

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

Principais fatores de risco relacionados ao Fundo

Sem prejuízo dos demais fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, descritos na Seção 5. “Fatores de Risco” nas páginas 87 a 105 deste Prospecto Definitivo, os 5 (cinco) principais fatores de risco relacionados ao Fundo são:

I. Risco do Fundo não ser continuado e ser liquidado.

Existe a possibilidade de o Fundo não ser continuado e ser liquidado, caso não seja alcançado o Montante Mínimo da Oferta. Em tal hipótese, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, de modo que o Investidor poderá ter perda financeira e de oportunidade em relação ao dinheiro inicialmente aplicado na subscrição das Cotas.

II. Riscos relacionados à liquidez.

Os ativos componentes da carteira do Fundo e as Cotas poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo o Fundo e os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Desse modo, o investimento em Cotas do Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

III. Riscos de Mercado

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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram 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. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros 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 das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

IV. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

V. Risco referente à ausência de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de histórico.

O Fundo foi constituído apenas em 29 de novembro de 2017 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - “Destinação dos Recursos” na página 84 deste Prospecto Definitivo, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição, primordialmente, dos Ativos Alvo, e, complementarmente, dos Outros Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, sendo que não há qualquer garantia que tais Ativos Imobiliários sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Gestor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER,
DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383-2513 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro CEP 20091-020, Rio de Janeiro, RJ At.: Caio Victoriano Telefone: (11) 2137-8888 E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br Website: www.genialinvestimentos.com.br
Plural	PLURAL S.A BANCO MÚLTIPLO Rua Surubim, nº 373, 1º andar CEP 04571-050, São Paulo, SP At.: Odilon Teixeira/Pedro Sene Telefone: (11) 3206-8000 E-mail: estruturacao@brasilplural.com Website: www.brasilplural.com
Guide	GUIDE INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE VALORES Rua Iguatemi, 151, Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo, SP At.: Julia Carrera Bludeni / Daniel Chinzarian Telefone: (11) 3576-6964 / (11) 4883-6964 E-mail: jbludeni@guide.com.br / dchinzarian@guide.com.br Website: www.guide.com.br
Ourinvest	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Av. Paulista nº 1.728, Sobreloja, Bela Vista CEP 01310-919, São Paulo, SP At.: José Carlos Leme da Silva Telefone: (11) 4081-4530 E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br Website: www.ourinvest.com.br

O Coordenador Líder contratou a **PLURAL S.A BANCO MÚLTIPLO**, a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, a **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** como Coordenadores Contratados para participares da Oferta, os quais estão regularmente habilitados para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

Gestor	MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. Rua Iguatemi, 192 - conjunto 213/214, Itaim Bibi CEP 01451-010, São Paulo, SP At.: Daniel Rodrigues Bravo Caldeira Telefone: (11) 2348-2000 E-mail: imobiliario@mogno.capital Website: www.mogno.capital/
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Acácio Roboredo Telefone: (11) 3383-2865 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383 2715 E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
Assessor Legal da Oferta	LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, 1.277, 14º andar CEP 04533-014, São Paulo, SP At.: Sr. Ricardo Prado Telefone: (11) 3024-6100 E-mail: ricardo.prado@lefosse.com Website: www.lefosse.com
Auditor Independente do Fundo	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca CEP 05001-100, São Paulo, SP At.: João Santos Telefone: (11) 3674-2000 E-mail: joao.santos@br.pwc.com Website: http://www.pwc.com.br

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos IV e V.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor, poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

Observados os termos do Regulamento, a eventual substituição do Gestor dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Posição Patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30.09.2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (30.09.2019)	Valor Patrimonial das Cotas (30.09.2019)
4.283.471	409.471.642,57	95,59342005

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	495.049	4.778.520	457.001.665,99	95,636654444
2	2.970.298	7.253.769	697.644.801,94	96,17687053
3	3.564.357	7.847.828	755.399.080,68	96,25581507

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de setembro de 2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando o Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando o Montante Total da Oferta e o Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de setembro de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 96 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Histórico das Negociações

As cotas da primeira emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 03.04.2018, sob o código MGFF11. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados.

O Fundo utilizou os recursos da primeira emissão para aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento.

Ainda, o Fundo realizou a 2ª (segunda) emissão de cotas, encerrada em 01 de julho de 2019, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 1.531.915 (um milhão quinhentos e trinta e um mil e novecentos quinze) cotas, ao preço por cota de R\$94 (noventa e quatro reais) por Cota, por 5.759 (cinco mil e setecentos e cinquenta e nove) investidores, atingindo o montante total de R\$144.000.010,00 (cento e quarenta e quatro milhões e dez reais). Foram colocadas no âmbito da 2ª (segunda) emissão cotas do lote adicional.

O Fundo utilizou os recursos da segunda emissão para aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento.

E, o Fundo realizou a 3ª (terceira) emissão de cotas, encerrada em 02 de setembro de 2019, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 1.545.629 (um milhão e quinhentas e quarenta e cinco mil e seiscentas e vinte e nove) cotas, ao preço por cota de R\$97,00 (noventa e sete reais), atingindo o montante total de R\$149.926.013,00 (cento e quarenta e nove milhões e novecentos e vinte e seis mil e treze reais). A oferta foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

O Fundo utilizou os recursos da terceira emissão para aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento

Segue abaixo o histórico de negociação das Cotas nos períodos indicados a seguir:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2019	91,80	104,1	97,55
2018	78,04	100,50	90,84
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a

¹ Até 30 de setembro de 2019

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2019	98,10	104,31	100,33
2º Tri 2019	95,00	100,88	97,53
1º Tri 2019	91,80	98,43	94,56
4º Tri 2018	80,03	94,00	86,74
3º Tri 2018	78,04	95,00	90,29
2º Tri 2018	89,00	100,50	95,36
1º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2017	n/a	n/a	n/a

¹ Até 30 de setembro de 2019

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Set-19	101,00	104,31	102,46
Ago-19	98,20	101,99	99,22
Jul - 19	98,10	102,50	99,39

Jun - 19	95,00	100,88	97,29
Maio-19	95,89	99,53	97,90
Abr-19	96,00	98,19	97,35
Mar-19	92,99	98,43	95,11
Fev-19	91,80	94,99	93,38
Jan-19	93,11	97,98	95,19

¹ Até 30 de setembro de 2019

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª (primeira) emissão de cotas, encerrada em 02 de abril de 2018, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 1.205.927 (um milhão e duzentas e cinco mil e novecentas e vinte e sete) cotas, ao preço por cota de R\$100,00 (cem reais), por 2.669 (dois mil seiscentos e sessenta e nove) investidores, atingindo o montante total de R\$120.592.700,00 (cento e vinte milhões e quinhentos e noventa e dois mil e setecentos reais). Foram colocadas no âmbito da 1ª (primeira) emissão cotas do lote adicional e lote suplementar.

O Fundo utilizou os recursos da primeira emissão para aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento.

Ainda, o Fundo realizou a 2ª (segunda) emissão de cotas, encerrada em 01 de julho de 2019, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 1.531.915 (um milhão quinhentos e trinta e um mil e novecentos quinze) cotas, ao preço por cota de R\$94 (noventa e quatro reais) por Cota, por 5.759 (cinco mil e setecentos e cinquenta e nove) investidores, atingindo o montante total de R\$144.000.010,00 (cento e quarenta e quatro milhões e dez reais). Foram colocadas no âmbito da 2ª (segunda) emissão cotas do lote adicional.

O Fundo utilizou os recursos da segunda emissão para aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento.

E, o Fundo realizou a 3ª (terceira) emissão de cotas, encerrada em 02 de setembro de 2019, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 1.545.629 (um milhão e quinhentas e quarenta e cinco mil e seiscentas e vinte e nove) cotas, ao preço por cota de R\$97,00 (noventa e sete reais), atingindo o montante total de R\$149.926.013,00 (cento e quarenta e nove milhões e novecentos e vinte e seis mil e treze). A oferta foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

O Fundo utilizou os recursos da terceira emissão para aquisição dos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição, desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Autorização da Oferta e da Emissão de Novas Cotas

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, dentre outros, foi deliberada e aprovada pelos cotistas por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 24 de outubro de 2019.

Montante Total da Oferta

O Montante Total da Oferta é de, inicialmente, até R\$300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) equivalentes a 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas, sendo que o Montante Total da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

Serão emitidas, inicialmente, até 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas.

Distribuição parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, poderá optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das Instituições Consorciadas.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Investimento Mínimo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 29 (vinte e nove) Novas Cotas, no montante de R\$2.929,00 (dois mil, novecentos e vinte e nove reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 70 deste Prospecto Definitivo. O Investimento Mínimo não se aplica aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, em dia com suas obrigações perante o Fundo, registrados perante o Escriturador, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá Investimento Mínimo para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que até 04 de dezembro 2019 junto a B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, ou junto ao Escriturador, até 05 de dezembro 2019, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo
CEP 22250-040 - Rio de Janeiro –RJ

Telefone para esclarecer dúvidas ou obter mais informações: (11) 3383 2715

O horário de atendimento é em dias úteis, das 9h às 18h.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, durante o período compreendido entre 19 de novembro de 2019 (inclusive) e 28 de novembro de 2019 (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, observadas as datas previstas no Cronograma Indicativo da Oferta, na Página 80 deste Prospecto Definitivo; ou (ii) por meio do Escriturador, durante o período compreendido entre 19 de novembro de

2019 (inclusive) e 04 de dezembro de 2019 (inclusive) observados os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, observadas as datas previstas no Cronograma Indicativo da Oferta, na Página 80 deste Prospecto Definitivo.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção 4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - CARACTERÍSTICAS DA OFERTA - DISTRIBUIÇÃO PARCIAL” DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Prazo Para Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto a B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados; (e) da B3; (f) da CVM; (g) do Gestor; e (h) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento e, com a conversão do recibo de Novas Cotas em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais cotistas.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando desde já ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Novas Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) estão obrigados a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas.

As Cotas conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, independentemente da respectiva data de integralização, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo será correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Forma de Condomínio

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

Público Alvo da Oferta

O Fundo é destinado a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA E LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

Prazo da Oferta

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início ou em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, 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 da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados .

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários eventualmente utilizados na Oferta serão submetidos à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, conforme aplicável;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Reserva, que ocorrerá concomitantemente ao Período de Exercício Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
- (ix) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e a ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo;
- (x) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas formalizará seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 68 deste Prospecto Definitivo;
- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas enviará sua ordem de investimento para o Coordenador Líder ou os Coordenadores Contratados, conforme disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 71 deste Prospecto Definitivo;
- (xii) no mínimo, 1.782.178 (um milhão setecentos e oitenta e dois mil cento e setenta e oito) Novas Cotas, ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Total da Oferta (sem considerar o Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com os Coordenadores Contratados, o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva;
- (xiii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Montante Mínimo por Investidor;
- (xiv) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 enviará a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xv) o Montante Total da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Prazo da Oferta, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o

Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, respectivamente, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da 4^a Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADEÇÃO A OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA A “SEÇÃO 4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL” DESTE PROSPECTO DEFINITIVO E “5. FATORES DE RISCO – RISCO RELATIVOS A OFERTA – RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA” DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, conduzido pelo Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e no qual será definida a quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional a serem emitidas, considerando que houve excesso de demanda.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Oferta Não Institucional

Durante o período do Procedimento de Alocação de Ordens, que será iniciado na mesma data em que for iniciado o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas preencherão e apresentarão a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais indicarão, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.782.178 (um milhão setecentos e oitenta e dois mil e setenta e oito) Novas Cotas (sem considerar o Lote Adicional), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com os Coordenadores Contratados, o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, realizará a reserva de Novas Cotas mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, devem, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado que caso haja excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderão no Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 62 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de rateio previsto no item “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” abaixo;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto a Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado;
- (v) até às 16:00h da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual os Pedidos de Reserva tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Notas Cotas correspondente a relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvas das possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção 4. “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão

e Cancelamento” do Prospecto Definitivo e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

- (vi) As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 73 deste Prospecto Definitivo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 87 a 105 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE RESERVA POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

CrITÉrio de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 60% (sessenta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com os Coordenadores Contratados, o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Reserva, caso haja Novas Cotas remanescentes que não tenham sido colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas devem apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder e aos Coordenadores Contratados, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor Institucional;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, devem, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 62 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) o Coordenador Líder e/ou os Coordenadores Contratados informará, até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão;
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 73 deste Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Coordenadores Contratados, o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão às ordens de investimento e aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Caso haja excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, § 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto Definitivo, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Total da Oferta foi atingido e eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do Procedimento de Alocação das Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da

Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados, serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculado *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Encerramento. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data de encerramento do Procedimento de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu respectivo Pedido de Reserva.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que

os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) 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.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Inadequação do Investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos

adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de 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. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 105 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Negociação no mercado secundário

As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

É vedada a negociação das Novas Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Novas Cotas serão distribuídas e liquidadas no mercado primário no DDA, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta, conforme abaixo listadas.

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços;
- (iii) acordo entre as Partes e o Administrador quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;
- (iv) obtenção do registro definitivo para a distribuição pública das Novas Cotas expedido pela CVM com as características descritas neste Contrato;

(v) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Contrato de Distribuição, este Prospecto Definitivo, o material de marketing a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;

(vi) registro da AGE que aprovará a Oferta nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(vii) obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;

(viii) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;

(x) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos exclusivamente para a análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, bem como do processo de back-up, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xi) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos Assessores Legais (Legal Opinion) atestando a legalidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelo Administrador e pelo Gestor bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xii) acordo entre o Gestor, o Administrador e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir as Novas Cotas, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas neste Contrato;

(xiii) registro dos atos que aprovarão a Oferta nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(xiv) obtenção pelo Gestor e pelo Administrador, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;

(xv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;

(xvi) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e ao Gestor e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;

(xvii) que as informações constantes do Estudo de Viabilidade sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas em cada uma das datas de disponibilização do Prospecto Definitivo, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do Estudo de Viabilidade se tornem obsoletas, incorretas, falsas ou insuficientes;

(xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor ou do Administrador, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social do Gestor ou do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle. Entende-se por “controle” o conceito decorrente do artigo 116 da Lei 6.404/76;

(xix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas);

(xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência do Gestor, Administrador ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; (d) propositura pelo Gestor, Administrador e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pelo Gestor, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação ou tributação dos Cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xxii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xxiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xxiv) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA de Fundos, quando aplicáveis;

(xxvi) rigoroso cumprimento da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade;

(xxvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;

(xxviii) obter autorização, pelo Gestor, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e

(xxix) o Fundo e/ou o Gestor arcar com todo os custos e despesas no âmbito da Oferta.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: em caso de sucesso da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) calculado com base no volume total efetivamente liquidado da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).
- (ii) Comissão de Canal de Distribuição: nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo pagará ao Coordenador Líder o valor correspondente a 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) calculado com base no volume total efetivamente liquidado de Novas Cotas colocadas, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte para os Coordenadores Contratados e/ou para as Instituições Consorciadas, caso contratadas. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente para os Coordenadores Contratados e/ou para as Instituições Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição. A remuneração das Instituições Consorciadas, caso contratadas, será regulada por meio de Carta Convite e termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder e, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Os pagamentos aqui previstos deverão ser feitos em moeda corrente nacional, no Dia Útil imediatamente posterior à primeira data de integralização das Novas Cotas.

Em caso de captação de recursos suficientes na Oferta e exclusivamente com tais recursos, o Fundo reembolsará integralmente o Coordenador Líder de todos os custos e despesas incorridos na estruturação da Oferta e distribuição das Novas Cotas da 4ª Emissão, incluindo-se as despesas *out of pocket* associadas à execução dos serviços prestados, tais como viagens, estadias e gastos com comunicação de longa distância, bem como as despesas com assessores legais, auditores, sistemas de negociação nos mercados primário e secundário e demais despesas da Oferta, devendo reembolsar o Coordenador Líder mediante apresentação dos respectivos comprovantes em até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo certo que as despesas em montante individual superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser previamente aprovadas pelo Gestor e/ou pelo Fundo.

Caso a Oferta seja cancelada, o Gestor será responsável pelo reembolso dos custos e despesas reembolsáveis referidos acima.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo contará, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação de Instituições Consorciadas que aderiram à Carta Convite disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3, e, neste caso, poderão ser representados pela B3 para fins de assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, ou ainda, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição específico.

A participação das Instituições Consorciadas não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que as Instituições Consorciadas estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores Não Institucionais que com ela tenham realizado Pedido de Reserva sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Instituição Consorciada em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

As Instituições Consorciadas serão remuneradas, conforme o caso, com base na “comissão de canal de distribuição” descrita acima.

A remuneração será paga em até 10 (dez) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição e os termos de adesão estarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder e ao Administrador, conforme o caso, nos endereços indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto Definitivo, na página 81 deste Prospecto Definitivo.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Evento	Etapas	Data prevista (1)(2)(3)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	25/out/19
2.	Registro da Oferta	08/nov/19
3.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	11/nov/19
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período da Alocação das Ordens	19/nov/19
5.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	28/nov/19
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	04/dez/19
7.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	04/dez/19
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	05/dez/19
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	06/dez/19
10.	Encerramento do período de Alocação de Ordens	16/dez/19
11.	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens	17/dez/19
12.	Data de Liquidação da Oferta	20/dez/19
13.	Data Estimada para publicação do Anúncio de Encerramento	23/dez/19

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 73 deste Prospecto Definitivo.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$)⁽¹⁾	% sobre o total da Oferta⁽²⁾
Comissão de Estruturação para o Coordenador Líder	1.950.000,64	0,6500%
Comissão de Canal de Distribuição	8.100.002,65	2,7000%
Taxa de registro da Oferta na CVM	317.314,36	0,1058%
Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas	80.000,00	0,0267%
Tributação	1.073.409,32	0,3578%
Taxa de Análise B3	11.702,66	0,0039%
Taxa de Distribuição B3	140.108,01	0,0467%
Taxa de registro na ANBIMA	14.401,00	0,0048%
Assessores Legais	110.000,00	0,0367%
Outras despesas	30.000,00	0,0100%
Total dos custos	11.826.938,63	3,9423%
Valor Líquido para o Fundo	288.173.159,37	96,0577%

Preço de Emissão (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$)
101,00	3,981734706	3,9423%	97,02

(1) Os valores da tabela consideram o cálculo já incluindo os tributos que serão arcados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta. Em caso de exercício, parcial ou total, das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais, descritos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição”, na página 75 deste Prospecto Definitivo, sobre o valor total distribuído considerando, inclusive, o eventual volume alocado por meio do Lote Adicional.

O montante devido às Instituições Consorciadas e aos Coordenadores Contratados pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Instituições Consorciadas.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição e a Carta Convite, ou ainda para ter acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo.

Adicionalmente, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Gestor, das demais Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, acessar “Fundos BTG Pactual”, localizar e clicar no ícone “Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3 - Brasil, Bolsa e Balcão”, localizar e clicar no ícone “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos”, clicar no ícone “Documentos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

Para acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta, consulte: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, acessar “Fundos BTG Pactual”, localizar e clicar no ícone “Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3 - Brasil, Bolsa e Balcão localizar e clicar no ícone “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos”, clicar no ícone “Documentos”, e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”)

Coordenador Líder:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro

CEP 20091-020, Rio de Janeiro, RJ

At. Caio Victoriano

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/>

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <http://www.genialinvestimentos.com.br> (neste website, clicar em “INVESTIMENTOS” (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website), depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar no símbolo “+” na coluna “Informações” da tabela “Ofertas Públicas em Andamento” relativa ao “Fundo de Investimento Imobiliário – FII Mogno Fundo de Fundos” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Para acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta, consulte: <http://www.genialinvestimentos.com.br> (neste website, clicar em “INVESTIMENTOS” (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website), depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar no símbolo “+” na coluna “Informações” da tabela “Ofertas Públicas em Andamento” relativa ao “Fundo de Investimento Imobiliário – FII Mogno Fundo de Fundos” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

Plural:

PLURAL S.A BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº373, 1º andar

CEP: 04571-050, São Paulo, SP

At.: Odilon Teixeira / Pedro Sene

Telefone: (11)3206-8000

E-mail: estruturacao@brasilplural.com

Website: www.brasilplural.com

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: www.brasilplural.com.br (neste website, clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “Fundo de Investimento Imobiliário – FII Mogno Fundo de Fundos”, clicar “Prospecto Definitivo”).

Para acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta, consulte: www.brasilplural.com.br (neste website, clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “Fundo de Investimento Imobiliário – FII Mogno Fundo de Fundos”, clicar “Anúncio de Início”).

Guide:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, 151 - Itaim Bibi

CEP 01451-011, São Paulo, SP

At.: Julia Carrera Bludeni / Daniel Chinzarian

Telefone: (11) 3576-6964 / (11)4883-6964

E-mail: jbludeni@guide.com.br / dchinzarian@guide.com.br

Website: www.guide.com.br

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.guide.com.br> (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Mogno Fundo de Fundos FII - Oferta Pública da 4ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e acessar “Prospecto”).

Para acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta, consulte: <https://www.guide.com.br> (neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Mogno Fundo de Fundos FII - Oferta Pública da 4ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e acessar “Anúncio de Início/Encerramento” e “Aviso ao Mercado”).

Ourinvest:

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Paulista nº 1.728, Sobreloja, Bela Vista

CEP 01310-919, São Paulo, SP

At.: José Carlos Leme da Silva

Telefone: (11) 4081-4530

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: www.ourinvest.com.br

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: www.ourinvest.com.br (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, em seguida clicar em “Fundos Imobiliários”, na página seguinte selecionar “Conheça nossos Fundos”, localizar “FII Mogno Fundo de Fundos” e então localizar o Prospecto Definitivo).

Para acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta, consulte: www.ourinvest.com.br (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, em seguida clicar em “Fundos Imobiliários”, na página seguinte selecionar “Conheça nossos Fundos”, localizar “FII Mogno Fundo de Fundos” e então localizar o Anúncio/Aviso).

O Coordenador Líder contratou o PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, a GUIDE INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE VALORES e a OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. como Coordenadores Contratados para participares da Oferta, os quais estão regularmente habilitados para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

Gestor:

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Iguatemi, 192 - conjunto 213/214, Itaim Bibi

CEP 01451-010, São Paulo, SP

At.: Daniel Rodrigues Bravo Caldeira

Telefone: (11) 2348-2000

E-mail: imobiliario@mogno.capital

Website: www.mogno.capital/

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.mognocapital.com.br/mgff11> (neste website, clicar em “Informações aos Investidores”, e, então clicar em “Prospecto Definitivo”)

Para acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta, consulte: <https://www.mognocapital.com.br/mgff11> (neste website, clicar em “Informações aos Investidores”, e, então, clicar em “Anúncio de Início”/“Anúncio de Encerramento”).

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas/Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Para acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas/Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”)

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: <https://www.bmfbovespa.com.br>

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <http://www.b3.com.br> (neste website clicar na seguinte sequência de links: Home > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Para acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta, consulte: <http://www.b3.com.br> (neste website clicar na seguinte sequência de links: Home > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos”) e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”)

Fundos.Net

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões e despesas descritas neste Prospecto Definitivo) serão destinados à aquisição, primordialmente, dos Ativos Alvo, quais sejam, Cotas de FII, e, complementarmente, dos Outros Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, quais sejam: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, observada a Política de

Investimento do Fundo, descrita em seu Regulamento. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme o caso, segundo uma Política de Investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Observada a Política de Investimento prevista no Regulamento do Fundo e neste Prospecto Definitivo, o Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento, desde que respeitados os limites previstos no Regulamento e na legislação aplicável.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez, quais sejam (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que compoñham o patrimônio do Fundo; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Diante das características da Política de Investimentos do Fundo prevista no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, de e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM 472, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo o Administrador, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

Os ativos que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento ora prevista, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades do Administrador e do Gestor:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como day trade com os Ativos Alvo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Nos termos do Regulamento, o Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido em Outros Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

Na hipótese de distribuição parcial das Novas Cotas objeto na Oferta no volume exato do Montante Mínimo da Oferta, o valor captado será suficiente para fazer frente aos custos da Oferta previstos na Seção 4. “Termos e Condições da Oferta - “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 81 deste Prospecto Definitivo. **NESSA HIPÓTESE, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO.**

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, que não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos de mercado

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Total da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.

II. Risco de não colocação do montante mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

III. Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

IV. Riscos de mercados internacionais

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

V. Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

As Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, sujeito, ainda, à obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

VI. Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. Nos termos da regulamentação em vigor e conforme descrito neste Prospecto Definitivo as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso, favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo.

O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

VII. Riscos de mercado nacional

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. Crises financeiras recentes resultaram 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. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros 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 das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

VIII. Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

IX. Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o 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 afetam 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 desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

X. Riscos relacionados à liquidez das Cotas

O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

XI. Risco de liquidez da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

XII. Risco de mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

XIII. Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

XIV. Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem 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 será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XV. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XVI. Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR 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. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao 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. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Adicionalmente, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XVII. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

XVIII. Risco regulatório

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

XIX. Risco jurídico

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

XX. Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

XXI. Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

(e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Tendo em vista que FII 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.

XXII. Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

XXIII. Risco de concentração da carteira do Fundo

Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. Adicionalmente, de acordo com o previsto no Regulamento, as regras e requisitos de concentração da carteira do Fundo não serão aplicáveis durante o prazo de 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de Cotas, de modo que, durante tal prazo, o Fundo poderá estar desenquadrado das regras de concentração da carteira, conforme previsto no Regulamento.

XXIV. Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, 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.

XXV. Risco de potencial conflito de interesse

O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

XXVI. Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

XXVII. Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

XXVIII. Risco de diluição

A presente Oferta e ofertas subsequentes de Cotas de novas emissões do Fundo representarão risco para os Cotistas de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. O exercício de Direito de Preferência pelos Cotistas depende de disponibilidade financeira, sendo certo que caso o Cotista não disponha de recursos por ocasião da nova emissão, poderá sofrer diluição de sua participação e, consequentemente, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzidas. Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Novas Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

XXIX. Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

XXX. Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

XXXI. Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

XXXII. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

XXXIII. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

XXXIV. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XXXV. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

XXXVI. Risco do Estudo de Viabilidade

O Fundo poderá adquirir cotas emitidas por fundos de investimentos geridos pelo Gestor, observado o previsto no Risco de Potencial Conflito de Interesse acima previsto. Como o Gestor foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo próprio Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, podendo o Gestor, ainda, optar pela aquisição de cotas emitidas por fundos de investimento cuja carteira é gerida pelo Gestor em detrimento da aquisição de cotas emitidas por demais fundos de investimento cuja carteira não é gerida pelo Gestor e cuja rentabilidade pode ser mais vantajosa ao Fundo.

XXXVII. Risco de Não Confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

XXXVIII. O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade, anexo ao presente Prospecto Definitivo, foi elaborado pelo Gestor. 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 e não por um terceiro independente.

XXXIX. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

XL. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

XLI. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XLII. Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

XLIII. Riscos do uso de derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos 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 Fundo, do Administrador, do Gestor, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

XLIV. Riscos relativos aos Ativos Imobiliários

O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários, sem qualquer restrição a setores da economia. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias.

Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item XXXVII abaixo (“Riscos relativos ao setor imobiliário”), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

XLV. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI,

XLVI. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

XLVII. Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

XLVIII. Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

(ii) Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

(iv) Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

(v) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(vi) Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(vii) Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a 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 imobiliários, 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.

(viii) Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(ix) Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

(x) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xi) Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(xii) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos

adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(xiii) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xiv) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento dos veículos investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade do de tais veículos investidos pelo Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do veículo investido pelo Fundo e, conseqüentemente, ao fundo e aos seus Cotistas.

XLIX. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

L. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

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

LI. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

O Regulamento não dispõe acerca de restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com

pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

LII. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos 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.

LIII. Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez

As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

LIV. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

LV. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

LVI. Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas e dos Coordenadores Contratados de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas da 4ª Emissão, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Consorciadas e dos Coordenadores Contratados.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas e dos Coordenadores Contratados, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante Especial e os Coordenadores Contratados, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) e os Coordenadores Contratados em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados, serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

LVII. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

LVIII. Risco do Período de Reserva iniciar no mesmo dia do exercício do Direito de Preferência

Conforme cronograma indicativo da Oferta, o Período de Reserva inicia no mesmo dia para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador, de modo que não há garantia que todos Pedidos de Reserva recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva sejam atendidos.

LIX. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

LX. Informações contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo e dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo se baseiam na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro

Líquido – “CSLL”). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil.

Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

(a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento);

(b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o poder executivo do Brasil está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um e meio por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) Imposto de Renda - IR

Considerando que o Fundo tem por Política de Investimento destinar recursos à aquisição, primordialmente, dos Ativos Alvo, e, complementarmente, dos Outros Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, conforme melhor detalhado nas Seção 4. “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 84 deste Prospecto Definitivo, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na quarta emissão de cotas do Fundo mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com a Plural

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador e a Plural não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e os Coordenadores Contratados não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com a Guide

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

Relacionamento do Administrador com a Ourinvest

O Banco BTG Pactual S.A., integrante do grupo econômico da qual a Administradora é parte, celebrou contrato de compra e venda de ações para adquirir o controle da Ourinvest DTVM, sendo que a referida aquisição ainda não foi concluída, e permanece sujeita dentre outras condições precedentes, à aprovação do CADE e do BACEN.

Adicionalmente, exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Participante Especial e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora, não possui qualquer relacionamento relevante com a Ourinvest DTVM nos últimos 12 (doze) meses.

Além disso, a Ourinvest DTVM e seu atual controlador, Banco Ourinvest S.A., já atuaram como distribuidores de outros ativos de emissão de fundos também administrados pela Administradora.

Atualmente, não existe relacionamento societário entre a Administradora e a Ourinvest DTVM. A Administradora e a Ourinvest DTVM não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Plural

O Coordenador Líder e o Plural são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Plural não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Guide

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Ourinvest

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e a Ourinvest não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e a Ourinvest não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Plural com o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, a Plural e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Plural e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com a Plural

Na data deste Prospecto Definitivo, o Gestor e a Plural não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Gestor e a Plural não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com a Guide

Na data deste Prospecto Definitivo, o Gestor e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

Relacionamento do Gestor com a Ourinvest

Na data deste Prospecto Definitivo, a Genial e a Ourinvest não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Genial e a Ourinvest não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, o Gestor e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder possui relacionamento comercial com o Auditor Independente.

Relacionamento do Auditor Independente com a Plural

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente e a Plural não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Auditor Independente e a Plural não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com a Guide

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder possui relacionamento comercial com o Auditor Independente.

Relacionamento do Auditor Independente com a Ourinvest

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente e a Ourinvest não possuem qualquer relação entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Auditor Independente e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Auditor Independente e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Auditor Independente e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXOS

Anexo I - Regulamento vigente do Fundo

Anexo II - AGE que deliberou e aprovou os termos da Emissão e da Oferta

Anexo III - Informe Anual do Fundo

Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

Anexo VI - Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23



INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADORA”), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 29.216.463/0001-77 (“FUNDO”);

CONSIDERANDO QUE:

- (i) O **FUNDO** foi devidamente constituído por ato único da **ADMINISTRADORA**, em 29 de novembro de 2017, tendo sido registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo (“Regulamento”), no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1901474;
- (ii) O Regulamento do **FUNDO** foi alterado em 09 de janeiro de 2018, por força do Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1902889;
e
- (iii) O **FUNDO** não possui, nesta data, qualquer cota subscrita.

RESOLVE:



1. Alterar a redação do § 2º do artigo 2º do Regulamento, que passa a ter a seguinte redação:

*"§ 2º - Observado o disposto no art. 4º abaixo, o **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários listados no art. 2º acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**."*

2. Alterar, no caput do artigo 9º do Regulamento, o número de cotas a serem emitidas na 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, aumentando para 1.000.000 (um milhão) o número máximo de cotas a serem emitidas, no montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
3. Alterar, também no caput do artigo 9º do Regulamento, a quantidade mínima de cotas a serem colocadas para que a oferta da 1ª (primeira) emissão possa ser concluída, aumentando para 500.000,00 (quinhentas mil) a quantidade mínima de cotas, correspondentes ao montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
4. Alterar a redação do caput do artigo 25 e das alíneas "(a)", "(b)" e "(c)" de referido artigo, os quais passam a ter a seguinte redação:

***Art. 25 - A ADMINISTRADORA** receberá uma taxa de administração de até 1,30% a.a. (um inteiro e trinta centésimos por cento ao ano), calculada sobre as bases de cálculo indicadas abaixo e será composta de:*

*(a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFLX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com*

base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do fundo;

(b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago ao **GESTOR**, nos termos do §3º deste artigo; e

(c) valor equivalente a até 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.1) acima, ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.2) acima correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo."

5. Ratificar os demais itens do Regulamento que não foram expressamente alterados pelo presente instrumento e aprovar a nova versão consolidada do Regulamento do **FUNDO**, que, da forma anexa, passa a vigorar.

Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2018.

 BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	 Renato Gomes Santiago Brown Proprietário
Por: Reinaldo Garcia Adao Cargo: Procurador	Por: Renato Gomes Santiago Brown Cargo: Proprietário



ANEXO

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**



REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
MOGNO FUNDO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS ("FUNDO"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º - O **FUNDO** é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 2º - O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominada "**ADMINISTRADORA**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliariorio>

§ 3º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliariorio>

§ 4º - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **Capital Investimentos Ltda.**, sociedade com sede na Rua Iguatemi, 192 - Conjunto 213/214, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.482.086/0001-39 ("**GESTORA**"), sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento, especialmente no Capítulo XI adiante.



CAPÍTULO II - DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("**Ativos Alvo**"), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os Ativos Alvo, os "**Ativos Imobiliários**"):

- I. letras hipotecárias;
- II. letras de crédito imobiliário;
- III. letras imobiliárias garantidas; e
- IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

§ 1º - Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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



§ 2º - Observado o disposto no art. 4º abaixo, o **FUNDO** deverá manter, no máximo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários listados no art. 2º acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**.

§ 3º - Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

§ 4º - Observados os requisitos do §2º do art. 2º acima, para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§ 5º - Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), nos termos do § 5º do art. 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

§ 6º - Adicionalmente ao disposto no *caput*, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida no Capítulo III abaixo.

§ 7º - Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo **GESTOR**, nos termos deste Regulamento.

§ 8º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir

novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observadas as disposições do Capítulo VII do presente Regulamento.



CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR**, ou pela **ADMINISTRADORA** por indicação do **GESTOR**, conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Art. 4º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável e no presente Regulamento, nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidos); b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que compoñham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Art. 5º - Diante das características da política de investimentos do **FUNDO** prevista

neste Regulamento, o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 558 aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, complementá-la, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM 472, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.



§ 1º - Competirá ao **GESTOR** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, devendo a **ADMINISTRADORA**, para tanto, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

§ 2º - Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 6º - É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**:

- I. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e



V. realizar operações classificadas como *day trade* com os Ativos A

Art. 7º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO IV - DAS COTAS

Art. 8º - As cotas do **FUNDO** (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:



- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

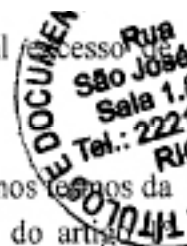
§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única ("1ª Emissão"), observado que cada investidor deverá adquirir, no mínimo, 30 (trinta) cotas da 1ª Emissão, não havendo um limite máximo de investimento pelo investidor no **FUNDO**. A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) cotas, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

§ 1º - O montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada ("Lote Suplementar da 1ª Emissão"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"). Sem prejuízo das Cotas do Lote

oferta de cotas da 1ª Emissão serão destinadas a atender um eventual processo de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.



§2º As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400, tendo como público alvo aquele previsto no § 1º do artigo acima.

§ 3º - As cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, e observados os procedimentos da B3.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 5º - Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da 1ª Emissão prevista no *caput*, a 1ª Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas 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 pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO VI - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 10 - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar



previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública de distribuição das cotas do **FUNDO** estarão disponíveis ao investidor este Regulamento e o prospecto da oferta de lançamento de cotas do **FUNDO** nas páginas da rede mundial de computadores da **ADMINISTRADORA**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar, no mínimo:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- III. que está ciente dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 4º - Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

Art. 11 – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo **FUNDO** a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).



§1º – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 11 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**;
- (c) o cotista pessoa física não seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, e, ainda;
- (d) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 2º Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e
- II. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§3º - A **ADMINISTRADORA** não será responsável e não possui meios de evitar

alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas, ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO** a seus cotistas, e/ou aos investimentos no **FUNDO**.



CAPÍTULO VII - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 12 – A **ADMINISTRADORA** fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR**, a emitir novas cotas do **FUNDO** para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a VIII do artigo 13 deste Regulamento.

- (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO** será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão será fixado de acordo com: (i) a média do preço de fechamento das cotas do **FUNDO** no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do **FUNDO** sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; e / ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**.
- (ii) Lote Suplementar e Lote Adicional. Se assim aprovado pela **ADMINISTRADORA** no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta (“Lote Suplementar”), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da **ADMINISTRADORA**, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR** (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.
- (iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.
- (iv) Integralização. As cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista.
- (v) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.



- (vi) Amortizações e Resgate. O **FUNDO**, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do artigo 57 deste Regulamento.
- (vii) Custos da oferta. Os custos da oferta estão estimados em 5% (cinco por cento) do montante total da oferta e serão integralmente arcados pelo **FUNDO**.

Art. 13 – Por proposta da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, pelos Cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, podendo os Cotistas, contudo, deliberar que o valor de cada nova cota será fixado de acordo com: (i) a média do preço de fechamento das cotas do **FUNDO** no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do **FUNDO** sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; e/ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**;
- II. aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis;
- III. na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. sujeito ao que vier a ser aprovado em relação à nova emissão de cotas, estas deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional;
- VI. caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da nova emissão dentro do prazo regulamentar, adotar-se-ão as medidas descritas no § 5º do art. 9º acima;

VII. é admitido que, nas novas emissões de cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400;

VIII. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 14 - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.



CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15 - A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 35 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do 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 dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTOR**

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 7º (sétimo) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, deduzidos os valores (i) da Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 5º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (Reserva de Contingência). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 6º - O valor da Reserva de Contingência, caso venha a ser constituída, será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO X - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, na forma do Contrato de Gestão (conforme abaixo definido), podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá 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 boa fé,



transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, conforme escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo **GESTOR**, observados os termos e condições do Contrato de Gestão.

§ 6º - Nos termos do instrumento por meio do qual a **ADMINISTRADORA** contratar o **GESTOR** para gerir a carteira do **FUNDO** ("Contrato de Gestão"), a **ADMINISTRADORA** outorgará ao **GESTOR** poderes para que este pratique as atividades descritas no §5º acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do **FUNDO**, podendo o **GESTOR**, para tanto, inclusive, mas não se limitando, adquirir e alienar livremente os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez pertencentes ao **FUNDO**, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do **FUNDO** relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos de Liquidez, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

Art. 17 - Para o exercício das atribuições da **ADMINISTRADORA**, poderão ser contratados, em nome e às expensas do **FUNDO**, pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e





III. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único – É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada 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; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§1º – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 19 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 6º do art. 16 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;



- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do **GESTOR**.

CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDACÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 20 - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento.

Parágrafo Único – O **GESTOR** poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários ou os Ativos de Liquidez, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**.

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. executar as decisões de investimento em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez tomadas pelo **GESTOR**, conforme o §2º do art. 21 abaixo, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a política de investimento prevista neste Regulamento, ocasião em que a **ADMINISTRADORA** justificará por escrito sua recusa;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, conforme artigo 2º, § 1º acima;



III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; c) a documentação relativa aos imóveis, conforme aplicável, e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar 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**;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§1º - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de cotistas.

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** 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.

CAPÍTULO XII - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 24 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o

empresendedor;

X. constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. 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;

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**;

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X do *caput* acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIII - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - A **ADMINISTRADORA** receberá uma taxa de administração de até 1,30% a.a. (um inteiro e trinta centésimos por cento ao ano), calculada sobre as bases de cálculo indicadas abaixo e será composta de:

(a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez





das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago ao **GESTOR**, nos termos do §3º deste artigo; e

(c) valor equivalente a até 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.1) acima, ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.2) acima correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo.

§1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do *caput*, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL\ Base \times (1 + Índice\ de\ Correção)] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

- **Índice de Correção** = Variação do IGPM/FGV + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = No primeiro período de apuração da Taxa de Performance utilizar o valor da cota integralizado recebido pelo **FUNDO**, nos períodos de apuração subsequentes utilizar o patrimônio líquido contábil utilizada para a última cobrança da Taxa de Performance;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = \{(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})\}$$

Onde:

$$\text{Distribuições atualizadas} = \sum_{i=m}^n \frac{\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- **Rendimento mês** =
 - i = Mês de referência
 - M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
 - N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

§ 5º - As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 6º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

§1º - Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, sendo certo que a assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**; e



- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se aplicável, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das ações emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (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 de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Art. 27 - Caso a **ADMINISTRADORA** 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, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Nos demais casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Art. 28 - O **GESTOR** será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.



§1º - Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do **GESTOR**, a **ADMINISTRADORA**:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pela **ADMINISTRADORA** na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após a renúncia do **GESTOR**, sendo certo que assembleia geral que destituir o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição.

§ 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do **GESTOR**.

§3º - Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo **FUNDO**, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo **FUNDO** ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 29 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas 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 472;
- 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 472;
- 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 472.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- 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.
- Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.
- Art. 30** - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:
- 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. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
 - V. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 28 acima.

§ 1º - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo 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.



Art. 31 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 32 - A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Art. 33 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 34 - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.033"), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único – O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote

ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 35 - Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no art. 12 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, caso autorizado pela assembleia que deliberar sobre novas emissões do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;e
- XII. alteração da Taxa de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472; e
- XIII. alteração da Taxa de Performance.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.





§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo primeiro somente poderá ser convocada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 36 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

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

§ 1º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 37 - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. 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; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.



§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- 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** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no art. 36, §1º, no art. 37, § 3º, e no art. 41, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 38 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 39 - Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto

dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do caput do art. 35 acima.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 40 - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

§ 1º - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 41 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.



§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido de outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da solicitação.



§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 42 - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. sua **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - A verificação do inciso V do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à

assembleia em que se dará a permissão de voto.

CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 43 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- V. 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.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se



encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do art. 37, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 44 - Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do art. 12 acima, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta 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 **FUNDO** 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** e o representante 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 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;



VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, 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 *caput* deste artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 45 - O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 46 - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 47 - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.



CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 48 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 49 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 50 - A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

§1º - Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Art. 51 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIX - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 52 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- 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 comunicação aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;

IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º acima;

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**;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do art. 17 acima;

IX. 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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;

XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.



§ 2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o artigo 472 da Instrução CVM 472, após alcançado o Capital Máximo Autorizado, os gastos com a distribuição primária de cotas poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.



CAPÍTULO XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 53 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas (conforme adiante definido) à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no art. 17 acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- II. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no art. 4º acima, salvo em caso de expressa aprovação pela assembleia de cotistas.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

- I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor, 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.

CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 54 - Na hipótese 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 efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates 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.

Art. 55 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 56 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

§ 2º - Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º - Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste

Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão observados os seguintes procedimentos:

I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, 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;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do artigo 334 do Código Civil.

Art. 57 – Não existe amortização programada das cotas do **FUNDO**, mas as cotas poderão ser amortizadas, mediante deliberação em assembleia geral de cotistas.

Art. 58 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará o pagamento uniforme realizado pelo **FUNDO**, a todos os seus cotistas, de parcela do valor de suas cotas sem redução do número de cotas emitidas.

Art. 59 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.



1903754

1903755

CAPÍTULO XXII

Art. 60 - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no artigo 20, parágrafo 2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto ("Política de Voto"). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º - A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.mogno.capital/>.

§ 2º - O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Art. 61 - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Parágrafo único - Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente.

Art. 62 - Para os fins do disposto na Deliberação nº 62 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

Art. 63. - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2018.


BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
MOGNO FUNDO DE FUNDOS**



AGE que deliberou e aprovou os termos da Emissão e da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS
CNPJ/ME Nº 29.216.463/0001-77

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 24 DE OUTUBRO DE 2019

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:

Aos 24 de outubro de 2019, às 15:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132.

2. CONVOCAÇÃO:

Realizada nos termos dos Art. 13, 36 e 37 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos ("Regulamento" e "Fundo", respectivamente) e do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), publicada ainda no *website* da BTGPactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administrador") (www.btgpactual.com).

3. QUÓRUM:

Presentes os cotistas que representam, aproximadamente, 2,40% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento) do total das cotas de emissão do Fundo.

4. MESA: Presidente: Daniel Cosac Oliveira Paranhos; Secretário: Geraldo Ferreira.

5. ORDEM DO DIA:

(i) deliberar acerca da realização de oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo, mediante a 4ª (quarta) emissão e distribuição de novas cotas do Fundo ("4ª Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), totalizando, inicialmente, até R\$ 300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), em mercado balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos "DDA", administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), e com a previsão de distribuição de lote adicional, nos termos dos artigos 14, §2º, e 24 da Instrução CVM 400, respectivamente ("Oferta"), que terá como coordenador líder a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), como coordenador contratado a **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO** ("Coordenador Contratado"), bem como outras instituições financeiras contratadas para conduzir a Oferta na qualidade de coordenadores contratados e/ou instituições consorciadas ("Instituições Intermediárias", conforme definido na Instrução da CVM 400);

(ii) na hipótese de aprovação da Oferta, deliberar acerca de suas principais características, quais sejam: (a) preço unitário de emissão das Novas Cotas, fixado em R\$ 101,00 (cento e um reais), de acordo com a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90

BTGPactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil - Tel. +55 21 3262 9600
www.btgpactual.com

1



(noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a Oferta e as perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Preço de Emissão"); (b) da metodologia do exercício, negociação e cessão do direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta, nos termos garantidos pelo Regulamento do Fundo, observado o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis; (c) destinação dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários, conforme descritos no regulamento do Fundo; (d) possibilidade de colocação parcial da Oferta, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 49.999.949,00 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e nove reais) ("Montante Mínimo"); (e) possibilidade de lote adicional da Oferta, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400; e (f) condições de subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta; e

(iii) na hipótese de aprovação dos itens acima, conferir à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta.

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS

A Administradora deu início a Assembleia, questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar, ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado. Nenhum Cotista se declarou impedido ou em conflito de interesses.

Após os esclarecimentos iniciais, a gestora do Fundo fez uma apresentação sobre o atual momento do mercado imobiliário.

7. DELIBERAÇÕES:

Após esclarecimentos iniciais, deu-se início a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e as cotistas deliberaram, por unanimidade dos presentes:

(i) Aprovar a realização da Oferta e a contratação do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e das demais Instituições Intermediárias;

(ii) Aprovar as principais características da Oferta, quais sejam:

Coordenador Líder:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Coordenadores Contratados:	BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil - Tel. +55 21 3262-9600
www.btgpactual.com

2

16

	07 e demais instituições financeiras a serem eventualmente contratadas pelo Fundo.
Instituições Intermediárias:	Outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3, a serem oportunamente contratadas pelo Coordenador Líder, que atuarão em conjunto com este e com os Coordenadores Contratados (em conjunto, as "Instituições Participantes da Oferta").
Valor Inicial da Oferta, na Data de Emissão:	Inicialmente até R\$ 300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) ("Valor Inicial da Oferta"), equivalentes a 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Cotas ("Novas Cotas", sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Novas Cotas do Lote Adicional:	Por meio do Gestor e do Administrador, o fundo, poderá optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Novas Cotas do Lote Adicional"). Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do lote adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e a participação das demais Instituições Intermediárias.
Condições de Subscrição e Integralização das Novas Cotas:	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo da Oferta. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.
Distribuição Parcial da Oferta (sob pena de cancelamento da 4ª Emissão):	Haverá a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, observado o montante mínimo de R\$ 49.999.949,00 (quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e nove reais) correspondente a 495.049 (quatrocentos e noventa e cinco mil e quarenta e nove) Novas Cotas ("Valor Mínimo da Oferta"). Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, será observado o disposto no art. 31 da Instrução CVM 400. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da





	Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Valor Mínimo da Oferta. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e valores eventualmente depositados de integralização das Novas Cotas serão devolvidos.
Número de Novas Cotas:	Inicialmente, até, 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas, podendo ser acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, nos termos dos artigos 14 e 24 da Instrução CVM 400 e observada a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta.
Emissão:	4ª (quarta).
Série:	Única.
Preço da Emissão:	Na data de emissão das Novas Cotas objeto da 4ª Emissão (" Data de Emissão "), o preço unitário de emissão das Novas Cotas de R\$ 101,00 (cento e um reais), fixado de acordo com a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a Oferta e as perspectivas de rentabilidade do Fundo.
Prazo da Oferta:	6 (seis) meses, contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Direito de Preferência	É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas de emissão do Fundo, na data de divulgação do Anúncio de Início, em dia com suas obrigações perante o Fundo, registrados perante o Escriturador, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá investimento mínimo para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, junto a B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil - Tel. +55 21 3262-9600
www.btgpactual.com

4



	procedimentos operacionais da B3, ou junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.
Fator de Proporção para subscrição das Novas Cotas	0,69343249901773600
Taxa de ingresso e taxa de saída	Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Custos da Oferta	Os custos estimados com a Oferta, considerando a retenção de tributos aplicáveis, serão de até 3,95% sobre o Valor Inicial da Oferta, não considerando a emissão das Novas Cotas do Lote Adicional, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial, e serão integralmente arcados pelo Fundo.
Investimento Mínimo:	R\$ 2.929,00 (dois mil novecentos e vinte e nove reais) ou 29 (vinte e nove) Novas Cotas (" Investimento Mínimo "). O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Forma de distribuição:	As Cotas da Oferta serão distribuídas publicamente pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores Contratados e demais Instituições Intermediárias, nos termos da Instrução CVM 400, em mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos "DDA", administrado e operacionalizado pela B3.
Tipo de distribuição:	Primária.
Regime de colocação:	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Público-alvo:	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil - Tel. +55 21 3262 9600
www.btgactual.com

5



	do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Comprovação de Titularidade das Novas Cotas	Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento e, com a conversão do recebido de Novas Cotas em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais cotistas.
Negociação das Cotas no mercado secundário	Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela B3.

O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no artigo 13 do Regulamento do Fundo.

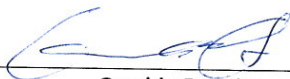
(iii) Aprovar conferir a Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta.

8. ENCERRAMENTO:

Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

São Paulo, 24 de outubro de 2019.


Daniel Cosac Oliveira Paranhos
Presidente


Geraldo Ferreira
Secretário

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil - Tel. +55 21 3262 9600
www.btgactual.com

6



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII MOGNO FUNDO DE FUNDOS

CNPJ/ME n.º 29.216.463/0001-77

(“FUNDO”)

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A 4ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Prezado Sr. Cotista,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII Mogno Fundo de Fundos (“Fundo”)**, convocou em 07 de outubro de 2019, a assembleia geral extraordinária de cotistas (“**Cotistas**”), a ser realizada no dia 22 de outubro de 2019, às 15:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar (“**Assembleia**”) para deliberar sobre a distribuição pública das cotas da 4ª (oitava) emissão de cotas do Fundo, nos termos do artigo 13 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Novas Cotas**”, “**4ª Emissão**”, “**Oferta**”, “**Instrução CVM nº 472**” e “**Instrução CVM nº 400**”, respectivamente) mediante a seguinte proposta da Administradora:

Coordenador Líder:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Coordenador Contratado:	BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728,

	sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 e demais instituições financeiras a serem eventualmente contratadas pelo Fundo.
Instituições Intermediárias:	Outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3, a serem oportunamente contratadas pelo Coordenador Líder, que atuarão em conjunto com este e com o Coordenador Contratado.
Valor Inicial da Oferta, na Data de Emissão:	Inicialmente até R\$ 300.000,098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) (“ Valor Inicial da Oferta ”), equivalentes a 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Cotas (“ Novas Cotas ”, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definidas abaixo) e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Novas Cotas do Lote Adicional:	Por meio do Gestor e do Administrador, o fundo, poderá optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“<u>Novas Cotas do Lote Adicional</u>”). Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do lote adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e a participação das demais Instituições Intermediárias.
Condições de Subscrição e Integralização das Novas Cotas:	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo da Oferta. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, de

	acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.
Distribuição Parcial da Oferta (sob pena de cancelamento da 4ª Emissão):	Haverá a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, observado o montante mínimo de R\$49.999.949,00 (quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e nove reais) correspondente a 495.049 (quatrocentos e noventa e cinco mil e quarenta e nove) Novas Cotas (" Valor Mínimo da Oferta "). Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, será observado o disposto no art. 31 da Instrução CVM 400. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Valor Mínimo da Oferta. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e valores eventualmente depositados de integralização das Novas Cotas serão devolvidos.
Número de Novas Cotas:	2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas, podendo ser acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, nos termos dos artigos 14 e 24 da Instrução CVM 400 e observada a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta.
Emissão:	4ª.
Série:	Única.
Preço da Emissão:	Na data de emissão das Novas Cotas objeto da 4ª Emissão (" Data de Emissão "), o preço unitário de emissão das Novas Cotas de R\$101,00 (cento e um reais), fixado de acordo com a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a Oferta e as perspectivas de rentabilidade do Fundo,

	sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que será acrescida ao Preço de Emissão.
Taxa de Distribuição Primária	Não haverá valor a ser acrescido em razão da Taxa de Distribuição Primária vez que o Fundo arcará com os custos integralmente.
Prazo da Oferta:	6 (seis) meses, contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Direito de Preferência	É assegurado aos Cotistas, detentores de Novas Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, em dia com suas obrigações perante o Fundo, registrados perante o Escriturador, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá investimento mínimo para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, junto a B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, ou junto ao Escriturador, observados os prazos

	e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.
Fator de Proporção para subscrição das Novas Cotas	0,69343249901773600
Taxa de ingresso e taxa de saída	Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Custos da Oferta	Os custos estimados com a Oferta, considerando a retenção de tributos aplicáveis, são de 3,95 % sobre o referido Valor Inicial da Oferta, não considerando a emissão das Novas Cotas do Lote Adicional, que serão totalmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária.
Investimento Mínimo:	R\$ 2.929,00 (dois mil novecentos e vinte e nove reais) ou 29 Novas Cotas (" Investimento Mínimo "). O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Forma de distribuição:	As Cotas da Oferta serão distribuídas publicamente pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores Contratados e demais Instituições Intermediárias, nos termos da Instrução CVM 400, em mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos "DDA", administrado e operacionalizado pela B3.
Tipo de distribuição:	Primária.
Regime de colocação:	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.

Público-alvo:	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Comprovação de Titularidade das Novas Cotas	Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento e, com a conversão do recebido de Novas Cotas em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais cotistas. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 4ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Contratado não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência

	dos cotistas que desejarem realizar a transferência em questão.
Negociação das Cotas no mercado secundário	Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela B3.

O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no artigo 13 do Regulamento do Fundo.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Mogno Fundo de Fundos

*(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail **sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com**)*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS	CNPJ do Fundo:	29.216.463/0001-77
Data de Funcionamento:	27/03/2018	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMGFFCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	1.205.927,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar - Botafogo - Rio de Janeiro - RJ - 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3441
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Competência:	12/2018		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MOGNO CAPITAL INVESTIMTOS LTDA	17.482.086/0001-39	R. Igatemi, 192 - 21º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 01451-010	(11) 23482000
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A.	30.30.62/94/0-00	PRAIA DE BOTAFOGO 501 - 5,6,7 ANDARES	(21) 3262-9757
1.3	Auditor Independente: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes	61.56.21/12/0-00	Av. Francisco Matarazzo, 1400 - Torre Torino - São Paulo - CEP: 05401-400	11 3674-2000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: n/a	30.30.62/94/0-00	PRAIA DE BOTAFOGO 501 - 5,6,7 ANDARES	(21) 3262-9757
1.6	Consultor Especializado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.8	Outros prestadores de serviços:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	LCI 18700734475	Lucro na Venda	2.000.000,00	Capital
	FII XP Industrial	Lucro na Venda	7.420.000,00	Capital
	FII Vila Olímpia Corporate	Lucro na Venda	8.637.385,03	Capital
	Vinci Shopping Centers FII	Lucro na Venda	9.990.036,97	Capital
	FII Vinci Logística	Lucro na Venda	5.682.400,00	Capital
	FII Santander Agências F&O Invest. Imobiliário	Lucro na Venda	4.485.764,10	Capital
	FII the One	Lucro na Venda	5.888.897,13	Capital
	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Lucro na Venda	8.803.010,28	Capital
	JS Real Estate Multigestão - FII	Lucro na Venda	5.283.415,43	Capital
	FII CSHG Real Estate	Lucro na Venda	7.702.140,76	Capital
	CSHG JHSF Prime Offices - FII	Lucro na Venda	10.119.329,68	Capital
	FII CSHGSHOP	Lucro na Venda	10.947.638,71	Capital
	FII Louveira	Lucro na Venda	4.557.822,39	Capital

<https://net.bmfbovespa.com.br/net/envioudocumentos/abrir?EnviarDocumento>

1/4

	FII GGR Covepi Renda	Lucro na Venda	10.169.010,13	Capital
	Fundo do Investimento Imobiliário Projeto Água Branca	Lucro na Venda	6.031.520,01	Capital
	FII Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	Lucro na Venda	6.320.639,76	Capital
	FII BB Progressivo	Lucro na Venda	5.551.804,43	Capital
	FII JPP Allocation	Lucro na Venda	4.000.000,00	Capital
	FII SDI Logística Rio	Lucro na Venda	1.013.525,22	Capital
	FII Pedra Dourada	Lucro na Venda	4.000.076,00	Capital
	FII RBR Properties	Lucro na Venda	3.999.994,74	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O fundo foca na compra de ativos descontados em excesso pelo mercado por diversos motivos. Nos exercícios seguintes focaremos em manter a estratégia de observar FIIs que estão operando com desconto expressivo para seu valor justo estimado pela equipe. Também focaremos em comprar ativos com bom potencial de aumento no preço com a retomada do ciclo imobiliário brasileiro.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Achemos o resultado do fundo no exercício findo satisfatório. Conseguimos apresentar apreciação patrimonial e entregar rendimentos em linha com o esperado para o cotista, principalmente após a alocação do caixa.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Já observamos melhora nos segmentos investidos, principalmente no segmento corporativo.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Estamos otimistas com a retomada do mercado imobiliário. Esperamos conseguir entregar retornos adequados ao cotista em rendimento e em apreciação patrimonial.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	LCI 18700734475	2.003.626,94	SIM	0,18%
	FII XP Industrial	3.355.537,50	SIM	30,35%
	FII Vila Olímpia Corporate	8.382.554,00	SIM	-2,61%
	Vinci Shopping Centers FII	9.617.832,00	SIM	1,77%
	FII Vinci Logística	5.682.400,00	SIM	0,00%
	FII Santander Agências Fdo. Invest. Imobiliário	3.661.128,90	SIM	1,03%
	FII the One	2.779.950,00	SIM	24,55%
	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	3.399.096,54	SIM	-0,06%
	JS Real Estate Multigestão - FII	3.284.318,00	SIM	0,03%
	FII CSHG Real Estate	8.380.476,55	SIM	9,62%
	CSHG JHSF Prime Offices - FII	9.496.808,00	SIM	7,32%
	FII CSHGSHOP	11.553.234,00	SIM	5,76%
	FII Louveira	3.416.869,00	SIM	-25,03%
	FII GGR Covepi Renda	5.586.199,57	SIM	3,98%
	Fundo do Investimento Imobiliário Projeto Água Branca	5.471.925,45	SIM	-9,28%
	FII Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa	5.711.875,95	SIM	-9,63%
	FII BB Progressivo	5.192.345,60	SIM	-6,47%
	FII JPP Allocation	4.000.000,00	SIM	0,00%
	FII SDI Logística Rio	1.066.850,74	SIM	-129,24%
	FII Pedra Dourada	3.225.100,00	SIM	8,57%
	FII RBR Properties	6.187.590,00	SIM	3,13%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Método utilizado para LCI: taxa de negociação			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fii-listados/ https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais			

e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes às assembleias bem como dúvidas em geral: Sh-contato-fundomobiliario@btgpactual.com			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleias; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. (i) O cotista é apto ao voto caso conste da base de cotistas na data da convocação da AGC. No dia da AGC, a qualidade de cotista é comprovada através do documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH) para PF. No caso da PJ, é exigido (1) Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) no caso de Fundos de Investimento é exigido (1) Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (d) caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração válida, com poderes específicos e firma reconhecida pelo cotista outorgante. Adotamos, ainda, o procedimento de verificar a Base de cotistas antes da assembleia buscando identificar possíveis cotistas impedidos de votar para que possamos informar caso estejam presentes na AGC. Adicionalmente, iniciamos questionando se algum cotista presente se considera conflituado. Ainda relacionado a plateia, caso exista um convidado de cotista ou outro presente apenas telespectador, solicitamos aos cotistas presentes autorização para que o mesmo assista a AGC. Previamente ainda, verificamos se o Fundo possui representantes de cotistas eleitos para que possamos identificá-los. (ii) Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais consultas são realizadas por meio do envio de uma carta consulta para toda a base de cotistas, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura. Estabelecemos um mínimo de 5 dias após o prazo final para apuração dos votos dos cotistas que postaram seus votos dentro do prazo mas que por algum motivo tenham demorado um pouco mais para chegar até a Administradora. (iii) Para AGCs não realizamos o operacional de participação à distância, uma vez que tais procedimentos ainda não estão previstos no regulamento do Fundo e as entidades nas quais as cotas do Fundo estão registradas ainda não disponibilizaram sistemas e operacionais para tanto. Caso o cliente deseje, pode fornecer procuração concedendo a um procurador, ou mesmo à Administradora, o direito de exercer seu voto em Assembleia presencial, sendo certo que de tal procuração pode constar expressa a declaração de voto do cotista (o que no caso de procurações à Administradora é mandatório).		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
Não realizamos assembleias por meio eletrônico para os fundos imobiliários dado que entendemos que não é do perfil de grande parte dos cotistas que acabariam prejudicados pelo modelo eletrônico			
11	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
Art. 25 - A ADMINISTRADORA receberá uma taxa de administração de até 1,30% a.a. (um inteiro e trinta centésimos por cento ao ano), calculada sobre as bases de cálculo indicadas abaixo e será composta de: (a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) a razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez 21 das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, a ser pago ao GESTOR, nos termos do §3º deste artigo; e (c) valor equivalente a até 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano) a razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.1) acima, ou (c.2) sobre o valor de mercado do FUNDO, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.2) acima correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo.			
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
289.506,97		0,25%	0,26%
12	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
Nome:	Allen Hadid	Idade:	43 anos
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco	Atualmente, ocupa o cargo de

		BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.		
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos:					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal		Não há			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	2.487,00	1.205.927,00	100,00%	95,21%	4,79%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de natureza que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-a-derivativos/fundo-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/mem/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-actual					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-actual					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-actual					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Bruno Duque Horta Nogueira					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

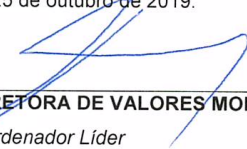
GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, (i) **Ana Clara Rodrigues**, diretora, economista, casada, portadora do RG nº 27211000, inscrita sob o CPF/MF nº 282.568.998-56, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, 373, CEP 04571-050 e (ii) **Claudio Pracownik**, diretor, advogado, casado, portador do RG nº 0005.820.585-9, inscrito sob o CPF/MF nº 001.189.817-58, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, 373, CEP 04571-050, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição de novas cotas (“**Novas Cotas**”) da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 29.216.463/0001-77, na qualidade de emissor e ofertante (“**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administrador**”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor os documentos que consideraram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo

de Viabilidade, que integram o Prospecto Definitivo, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Definitivo contém, na sua respectiva data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 25 de outubro de 2019.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder

Nome: Ana Clara Rodrigues
Cargo: Diretora

Nome: CLAUDIO PRACOWNIK
Cargo: DIRETOR

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, (i) **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 10217916-5, expedido pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 071.913.047-66 e **BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG nº M-8.036.395, expedido pelo SSP-MG e inscrito no CPF/ME sob o nº 284.954.908-89, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu 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, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 29.216.463/0001-77, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que (i) o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 25 de outubro de 2019.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador

Nome: _____
Cargo: **Bruno Duque Horta Nogueira**
Executive Director



Nome: _____
Cargo: **Allan Hadid**
Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

QUARTA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente às cotas da Quarta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos ("FUNDO") foi realizado pela Mogno Capital Gestão de Recursos LTDA ("GESTOR") com o objetivo de analisar a viabilidade do FUNDO ("Estudo").

O objeto do FUNDO é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401. As disponibilidades do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos imobiliários serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento e deste prospecto preliminar.

Para a realização deste estudo foram utilizadas premissas do GESTOR a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado de fundos imobiliários e demais investimentos permitidos. Dados econômicos de instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos Ativos de Liquidez e à inflação. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do FUNDO.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Quarta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos.

O mercado Imobiliário:

Setores:

Corporativo: Na visão da Mogno Capital, esse é o setor com maior potencial de apreciação no curto e médio prazo dada a melhora da dinâmica do mercado imobiliário somada a uma baixa projeção de novo estoque de qualidade para bons ativos corporativos bem localizados.

Logístico: Os logísticos são uma boa fonte de renda para a carteira selecionada, aproveitando-se principalmente do crescimento econômico para contratos típicos e ativos com vacância, enquanto ativos com contrato atípico se beneficiam principalmente da queda na taxa real de juros e melhora no crédito dos inquilinos.

Shoppings e Varejo: Beneficiam-se principalmente da retomada do consumo das famílias. Um bom e diversificado portfólio deve conseguir se beneficiar dos indicadores de consumo que vem melhorando ao longo dos últimos meses.

Hotéis: Beneficiam-se fortemente do crescimento econômico. Acreditamos que são uma boa opção mas pouco explorada no mercado de FIIs dada a volatilidade na geração de renda.

Hospitais: Não gostamos muito do setor para investimentos dado o alto poder de barganha do inquilino.

Fundo de Fundos: Buscamos investir em Fundo de Fundos com geração de valor acima do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) e desconto relevante para seu patrimonial.

Agências: Dadas as incertezas do segmento, investimos em FIIs de agências apenas taticamente

15

dada a alta geração de renda do setor.

Recebíveis: Através de análise econômica buscamos investir nesse segmento a valor patrimonial e com recebíveis indexados ao indicador que consideramos mais adequado para o momento, protegendo o capital do cotista. Para ganho de capital, buscamos fundos de recebíveis que realmente geram valor através de alta diligência e prospecção de oportunidades.

Residencial: Buscamos não investir em fundos residenciais que não estejam extremamente descontados ao valor que consideramos justo dada as particularidades de cada região que podem rapidamente mudar de forma drástica.

Incorporações: Buscamos balancear a carteira do MOGNO FUNDO DE FUNDOS para alocarmos fundos de incorporação, oferecendo oportunidade ao quotista de ter grande ganho de capital no futuro mas sem prejudicar demasiadamente sua renda no curto prazo.

O mercado de FIIs:

Recentemente ativos imobiliários apresentaram forte apreciação devido à queda na taxa real de juros brasileira. Contudo, o gestor continua confiante na melhora da dinâmica no mercado imobiliário graças à retomada da economia e ao baixo nível de entrega de estoque para os próximos anos em regiões estratégicas que buscamos investir.

O mercado de Fundos Imobiliários no Brasil tem apresentado melhora devido ao aumento do número de investidores e de ofertas restritas e públicas, facilitando a alocação dos Fundos de Fundos.

Premissas do estudo de viabilidade

A data presente do estudo é de 25/10/2019

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo FUNDO, líquidos dos Custos da Oferta, nos Ativos Imobiliários, primordialmente em Cotas de FII, bem como nos Ativos de Liquidez. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva evolutiva de alocação.

A curva de alocação em ativos imobiliários é baseada nos resultados históricos de alocação e de liquidez do mercado de Fundos de Investimento Imobiliário, além da perspectiva de entrada em ofertas públicas e privadas anunciadas.

Pelo presente Estudo, o GESTOR demandará 3 (três) meses para atingir percentual de 95% (noventa e cinco por cento) de alocação nos ativos Alvo, conforme demonstrado no ANEXO I. De todo modo, cabe salientar que o prazo de alocação poderá se estender a depender da disponibilidade de ativos em condições de negociação consideradas vantajosas pelo GESTOR, ou mesmo pela decisão estratégica de manter maior volume de liquidez como forma de viabilizar investimentos oportunos, a critério exclusivo do GESTOR. A projeção considera possibilidade de acelerar a alocação de recursos com a negociação de blocos de cotas com outros fundos e/ou investidores e a compra de novos fundos imobiliários em suas emissões primárias.

A simulação de retorno apresentada neste estudo considera determinadas taxas de remuneração a depender do tipo de ativo adquirido pelo FUNDO. A inflação considerada para efeito das definições utilizou a mediana das projeções para o índice IGP-M/FGV do último relatório Focus

disponível na presente data publicado pelo Banco Central do Brasil (relatório Focus: 18/10/2019), 4,06% para o ano de 2020 e 4,00% para os anos posteriores.

Adicionalmente, o estudo considera que haverá ganhos de capital nas cotas de FII selecionadas pelo GESTOR, sendo esta uma parte importante da estratégia de desempenho do FUNDO. A valorização real das cotas projetadas pelo GESTOR é de 5% (cinco por cento) ao ano.

Para efeitos do estudo, considerou-se que os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do FUNDO não estarão sujeitos ao Imposto de Renda ("IR"). Ademais, como a política do FUNDO é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial de cotas de FII, o FUNDO se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários (i) letras de crédito Imobiliário, (ii) e (iii) cotas de fundo de investimento imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Excepcionalmente, caso o FUNDO venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e os ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do FUNDO poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo FUNDO na alienação de Cotas de FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit n 181, de 04.07.2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da ADMINISTRADORA e/ou do GESTOR de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

A análise considera que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez serão distribuídos integralmente e mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do FUNDO, e que os rendimentos oriundos de valorização das cotas serão distribuídos na razão de 60% no mês subsequente.

O GESTOR considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional ao longo da vigência do FUNDO, em especial do horizonte de investimento deste Estudo, de 5 (cinco) anos. Cabe ressaltar, no entanto, que o FUNDO possui prazo de duração indeterminado.

O ANEXO I apresenta a abertura dos fluxos projetados, sendo que o mês inicial da simulação se refere ao mês de dezembro de 2019.

Resultados Obtidos

Por meio do Estudo, levando em conta as premissas do GESTOR e demais considerações apresentadas, o retorno nominal projetado ao cotista é de 12,48% (doze vírgula quarenta e oito por cento).

A referida taxa de retorno foi alcançada pelo método de TIR (Taxa Interna de Retorno) e considerou os rendimentos distribuídos ao cotista pelo FUNDO ao longo dos 60 (sessenta) meses



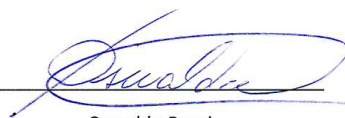
projetados, bem como o preço (estimativa contábil) da cota do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS ao final do referido Prazo.

A estratégia do GESTOR para gerar o resultado estimado acima está apoiada na análise fundamentalista do mercado imobiliário buscando aproveitar variações consideradas pela equipe de análise como infundadas para comprar ativos e vendendo ativos em momento de euforia de mercado. Além disso, buscamos gerar valor através de ativismo, profunda diligência, prospecção de oportunidades e outras estratégias.

São Paulo, 25 de outubro de 2019



Pedro Novis
Sócio Diretor
CPF. 118.982.418-30



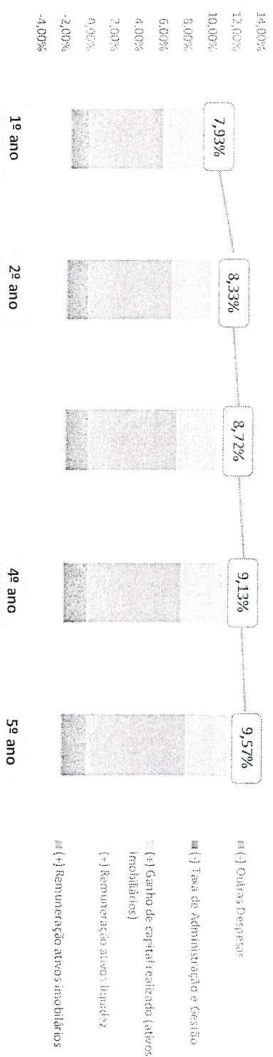
Oswaldo Rossi
Sócio
CPF. 441.734.228-81

Mogno Capital Investimentos Ltda.



	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
(+) Receita FI					
(+) Remuneração ativos imobiliários	9,32%	10,01%	10,51%	11,02%	11,56%
(+) Remuneração ativos líquidos	6,12%	6,88%	7,28%	7,69%	8,13%
(+) Ganho de capital realizado (ativos imobiliários)	0,43%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
(-) Despesas	2,78%	2,93%	3,03%	3,13%	3,23%
(-) Taxa de Administração e Gestão	-1,39%	-1,68%	-1,78%	-1,88%	-1,99%
(-) Outras Despesas	-1,38%	-1,67%	-1,77%	-1,87%	-1,98%
Dividend Yield Nominal	-0,01%	-0,01%	-0,01%	-0,01%	-0,01%
	7,93%	8,33%	8,72%	9,13%	9,57%

Considerando a cota de emissão, R\$101,00 As informações neste material técnico são baseadas em simulação e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Fonte: Mogno e Plural



no
2

no
n

is
u

Período	Mês 46	Mês 47	Mês 48	Mês 49	Mês 50	Mês 51	Mês 52	Mês 53	Mês 54	Mês 55	Mês 56	Mês 57	Mês 58	Mês 59
Posição ativa inicial (dd)														
Posição ativa capital (dd)														
Posição ativa dívida + capital (dd)														
Posição da dívida + emissão														
Posição da dívida + emissão														
Benchmark por mês	852.799.584	856.571.308	860.364.588	864.174.441	868.001.899	871.847.418	875.711.888	879.594.979	883.489.193	887.414.811	891.348.520	895.304.066	899.278.559	903.277.065
Despesa reconhecida	-712.437	-720.478	-723.637	-726.812	-730.002	-733.206	-736.426	-739.661	-742.911	-746.177	-749.457	-752.754	-756.066	-759.393
Taxa de gestão (0,8% a.a.)	-564.533	-571.049	-573.577	-576.116	-578.668	-581.232	-583.807	-586.395	-588.995	-591.608	-594.233	-596.870	-599.519	-602.181
Taxa de administração (0,2% a.a.)	-140.133	-142.762	-144.394	-146.029	-147.667	-149.308	-150.952	-152.599	-154.249	-155.902	-157.558	-159.217	-160.880	-162.545
Taxa de estimativa	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
Outras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Remuneração ativos imobiliários	4.793.203	4.815.320	4.837.542	4.859.669	4.881.801	4.903.839	4.925.884	4.947.935	4.969.991	4.992.052	5.014.118	5.036.188	5.058.262	5.080.341
(-) Remuneração ativos líquidos	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649	121.649
(+) Ganho de capital realizado (ativos imobiliários)	1.603.372,04	1.667.717,31	1.695.507,25	1.683.512,00	1.689.961,75	1.697.446,65	1.706.966,86	1.715.523,27	1.724.113,92	1.732.741,10	1.741.408,27	1.750.107,60	1.758.839,26	1.767.604,42
(-) Pagamento taxa de performance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Ganho de capital ref. emissão acumulada realizado	5.010,651	3.123,443	5.010,651	3.123,443	5.010,651	3.123,443	5.010,651	3.123,443	5.010,651	3.123,443	5.010,651	3.123,443	5.010,651	3.123,443
Distribuição por mês	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Dividend Yield sobre o valor da emissão	9,6%	9,6%	9,7%	7,7%	9,8%	9,8%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%
Dividend Yield últimos 12 meses sobre valor da emissão	9,1%	9,1%	9,2%	9,2%	9,2%	9,3%	9,3%	9,3%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%
PI Atividade Benchmark antes da emissão	0,77	0,77	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79	0,79	0,79	0,80	0,80	0,81
Benchmark antes da emissão														
Benchmark consolidado	154,96	154,23	159,51	160,80	164,28	165,60	166,91	168,29	169,65	171,02	172,61	174,04	175,46	176,89
Margem líquida	1,46	1,47	1,48	1,49	1,50	1,51	1,51	1,54	1,55	1,56	1,58	1,59	1,60	1,62
Ganho de Capital não realizado	-0,71	-0,71	-0,71	-0,71	-0,92	-0,92	-0,92	-0,92	-0,92	-0,92	-1,13	-1,13	-1,13	-1,13
Dividendos PV	117,27	116,09	118,61	119,13	119,66	120,19	120,72	121,26	121,80	122,31	122,88	123,43	123,97	124,52
Soma Dividendos PV (ref. emissão 5,75)	40,54	41,68	42,83	43,81	44,00	45,39	46,54	47,80	48,84	50,15	51,49	52,85	54,08	55,60
Soma PI + Dividendos PV	158,11	159,77	161,44	162,96	164,67	166,39	168,12	169,87	171,64	173,43	175,00	176,84	178,68	180,52
Resultado reconhecido benchmark	1,15	1,54	1,73	2,17	0,39	0,78	1,18	1,58	1,99	2,21	0,40	0,80	1,27	1,61
Performance a pagar	1.681.119,51	2.223.275,41	2.804.774,89	3.143.256,59	563.065,91	1.113.455,47	1.711.268,13	2.295.593,00	2.893.428,81	3.213.604,39	590.034,14	1.167.627,09	1.762.853,43	2.365.785,42
TIR esperada da emissão														
30/nov/19	30/nov/19	30/nov/19	30/nov/19	30/nov/19	29/nov/19	31/nov/19	30/nov/19	31/nov/19	30/nov/19	31/nov/19	30/nov/19	30/nov/19	31/nov/19	30/nov/19
Fundo Mergulho Fundo de Fundos - Simulação da Posição Alçada por Classe do Ativo (Colunas Mensal)														
Ativos Imobiliários	821.091.899,92	825.484.420,64	829.292.931,19	833.120.391,41	836.955.510,30	840.829.575,10	844.711.471,43	848.611.685,12	852.530.361,71	856.467.411,93	860.421.038,74	864.397.481,11	868.390.557,77	872.402.566,45
Ativos Líquidos	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61	34.881.500,61
Total	855.973.400,53	860.365.921,25	864.174.431,80	868.001.892,02	871.837.010,91	875.711.075,71	879.592.972,04	883.473.185,73	887.361.862,32	891.288.912,54	895.242.539,35	899.278.981,72	903.272.058,38	907.284.067,06
Alocação Nova Captação	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
% Ativos Imobiliários	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
% Ativos de Liquidez	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Posição Período														
% Ativos Imobiliários	95,9%	95,9%	96,0%	96,0%	96,0%	96,0%	96,0%	96,1%	96,1%	96,1%	96,1%	96,1%	96,1%	96,2%
% Ativos de Liquidez	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,8%

10
12

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)