

MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE

CNPJ (conforme definido neste Prospecto) nº 35.652.204/0001-91

de até
2.000.000
(dois milhões)

de novas cotas, perfazendo um valor inicial de até

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRMGRCTF000
Código de Negociação na B3 nº MGCR11
Tipo ANBIMA: "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento "Títulos e Valores Mobiliários"
Registro da Oferta na CVM, em [•], sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/[•]



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE ("Fundo") está realizando uma emissão de até 2.000.000 (dois milhões) de novas cotas ("Novas Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$100,00 (cem reais) por Nova Cota, que será atualizado de acordo com o valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme a ser fixado por novo ato da Administradora previamente à divulgação do Anúncio de Início ("Preço de Emissão"), totalizando, inicialmente, até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("Montante Inicial da Oferta" e "Oferta", respectivamente), sem prejuízo da eventual distribuição das Novas Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo).

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$40.000.000.000 (quarenta milhões de reais), correspondentes a até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas Adicionais"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta Não Institucional, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme definidos neste Prospecto ("Coordenadores Contratados" e "Corretoras Contratadas", conforme o caso, em conjunto "Instituições Contratadas" e, quando denominadas em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente "Instituições Participantes da Oferta", observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início (conforme adiante definido), para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição, sem lotes mínimos (observado a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para a definição do montante total das Novas Cotas a serem emitidas 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 Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

A administração do Fundo é realizada pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, expedido em 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora").

A constituição do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 1 de novembro de 2019, o qual se encontra registrado no registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 4 de novembro de 2019. A 2ª (segunda) alteração e consolidação do regulamento do Fundo ocorreu por ato particular da Administradora, datado de 24 de agosto de 2020 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1934995, em 24 de agosto de 2020 ("2º Ato da Administradora"). A versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento") foi aprovada por meio da 3ª (terceira) alteração e consolidação do regulamento do Fundo, promovida por ato particular da Administradora, datado de 16 de setembro de 2020 ("3º Ato da Administradora"). A realização da Emissão (conforme definida neste Prospecto), as condições e a implementação da presente Oferta, respeitando o Direito de Preferência, foram aprovadas por ato particular da Administradora, datado de 05 de março de 2021, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 05 de março de 2021 sob o nº 1940421 ("Ato de Aprovação da Oferta" ou "Ato do Administradora").

O Fundo é gerido ativamente pela MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada empresária devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, sob a categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39 ("Gestor"), observado o disposto no Regulamento e no "Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, o Gestor e a Administradora ("Contrato de Gestão").

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora e o Gestor mantenham 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 a seção "6. Fatores de Risco" na página 76 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definida neste Prospecto).

O Fundo não conta com garantia da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimentos do Fundo, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Administradora, de seu objetivo e de sua política de investimentos ou, ainda, das Novas Cotas a serem distribuídas.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Novas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item "5.17. Regras de Tributação", na seção "5. Características da Oferta", na página 72 deste Prospecto.

As Novas Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, à Administradora e à CVM nos meios indicados neste Prospecto.

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDA AO GESTOR, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO.

AS NOVAS COTAS DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA E RISCO, E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTES PROSPECTO, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NA PÁGINA 76, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO CAPÍTULO 3 DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO 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 FUNDOS DE INVESTIMENTO E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS NOVAS 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 SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	7
2.	RESUMO DA OFERTA	22
2.1.	Resumo das Características da Oferta	22
3.	SUMÁRIO DO FUNDO	26
3.1.	Base Legal	26
3.2.	Forma de Constituição	26
3.3.	Prazo de Duração	26
3.4.	Classificação ANBIMA	26
3.5.	Política de Investimentos	26
3.6.	Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor	29
3.7.	Critério de Precificação dos Ativos Alvo do Fundo	29
3.8.	Estudo de Viabilidade	29
3.9.	Cotas.....	30
3.10.	Obrigações da Administradora	31
3.11.	Obrigações do Gestor	31
3.12.	Substituição da Administradora e/ou do Gestor.....	31
3.13.	Taxa de Administração.....	31
3.14.	Despesas e Encargos do Fundo	33
3.15.	Assembleia Geral de Cotistas.....	33
3.16.	Exercício Social	35
3.17.	Política de Distribuição de Resultados	35
3.18.	Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	36
3.19.	Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo.....	36
3.20.	Contratação dos Prestadores de Serviço do Fundo.....	37
3.21.	Emissão de Cotas.....	37
3.22.	Cinco Principais Fatores de Risco.....	39
	Risco de Crédito dos Ativos Alvo da Carteira do Fundo	39
	Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos	39
	Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor.....	40
	Risco de Pagamento do Componente por Destituição do Gestor sem Justa Causa	40
	Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII.....	40
4.	IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA	41
4.1.	Informações sobre as partes	41
4.1.1.	Perfil da Administradora	42
4.1.2.	Perfil do Gestor	43
4.1.3.	Perfil do Coordenador Líder	45
5.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	47
5.1.	Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta	47
5.1.1.	Histórico de Negociações	48
5.1.2.	Histórico de Emissões.....	49
5.2.	Características Básicas.....	50
5.3.	Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas	51
5.4.	Condições e Prazo de Subscrição e Integralização	51
5.5.	Pessoas Vinculadas	51
5.6.	Alocação e Liquidação Financeira das Novas Cotas	52
5.7.	Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada.....	52
5.8.	Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	53
5.9.	Condições da Oferta	54



5.10.	Público Alvo.....	54
5.11.	Declaração de Inadequação	55
5.12.	Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3	55
5.13.	Cronograma Tentativo da Oferta	55
5.14.	Contrato de Distribuição	57
	5.14.1. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta	57
	5.14.2. Colocação e Procedimento de Distribuição	58
	5.14.3. Procedimento de Coleta de Intenções	58
	5.14.4. Plano de Distribuição	59
	5.14.5. Direito de Preferência	62
	5.14.6. Oferta Não Institucional	63
	5.14.7. Oferta Institucional	66
	5.14.8. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional, à Oferta Institucional e ao Direito de Preferência	68
	5.14.9. Custos Estimados de Distribuição	68
	5.14.10. Instituições Participantes da Oferta	69
5.15.	Destinação dos Recursos.....	70
5.16.	Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Novas Cotas e Formador de Mercado	72
5.17.	Regras de Tributação.....	72
	5.17.1. Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento ...	72
	5.17.2. Imposto de Renda – Cotistas do Fundo Residentes no Brasil.....	73
	5.17.3. IOF/Títulos – Carteiras do Fundo.....	74
	5.17.4. IOF/Títulos – Cotista do Fundo.....	74
	5.17.5. Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente	74
	5.17.6. Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente	75
5.18.	Alteração do Tratamento Tributário	75
6.	FATORES DE RISCO.....	76
6.1.	Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII.....	76
6.2.	Risco de Liquidez Reduzida das Cotas	77
6.3.	Riscos Relativos a Fatores Macroeconômicos Relevantes	77
	6.3.1. Covid-19.....	77
6.4.	Riscos de Mercado.....	78
6.5.	Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	78
6.6.	Riscos do Uso de Derivativos	79
6.7.	Risco da Influência Significativa do Governo Federal Sobre a Economia Brasileira	79
6.8.	Risco de Instabilidade Política	79
6.9.	Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	80
6.10.	Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	80
6.11.	Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos	81
6.12.	Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo	81
6.13.	Risco de Crédito dos Ativos Alvo da Carteira do Fundo	81
6.14.	Risco Relativo à Concentração e Pulverização	81
6.15.	Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRIs	82
6.16.	Risco de Não Disponibilidade de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento	82



6.17.	Risco de Concentração da Carteira do Fundo	82
6.18.	Risco Relativo à Frequente Alteração da Legislação tributária do CRIs, LCI e LH.....	82
6.19.	Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo	83
6.20.	Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras que se Enquadrem na Política de Investimento	83
6.21.	Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	83
6.22.	Risco Regulatório e Jurídico	83
6.23.	Risco Operacional.....	84
6.24.	Risco Imobiliário	84
6.25.	Risco de Governança	84
6.26.	Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta ...	85
6.27.	Risco do Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Montante Inicial da Oferta	85
6.28.	Risco Relacionado à Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	85
6.29.	Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor	85
6.30.	Risco de Conflito de Interesses	85
6.31.	Risco de Pagamento do Componente por Destituição do Gestor sem Justa Causa.....	86
6.32.	Riscos do Investimento em Fundos de Investimento Imobiliários e de Perda Patrimonial Total.....	86
6.33.	Riscos Relacionados aos Ativos Alvo	86
6.34.	Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor	86
6.35.	Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para Fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição	86
7.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	88
7.1.	Relacionamento entre as Partes	88
7.1.1.	Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder:	88
7.1.2.	Relacionamento da Administradora com o Gestor:	88
7.1.3.	Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente:	88
7.1.4.	Relacionamento da Administradora com o Custodiante:	88
7.1.5.	Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder:	88
7.1.6.	Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente: ..	88
7.1.7.	Relacionamento do Gestor com o Custodiante:	89
7.1.8.	Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:	89
7.1.9.	Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante: ..	89
8.	INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	90
8.1.	Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta	90
	Demonstrações Financeiras do Fundo.....	91



ANEXOS 93

ANEXO I	- ESTUDO DE VIABILIDADE	95
ANEXO II	- DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA	115
ANEXO III	- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	119
ANEXO IV	- INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	123
ANEXO V	- REGULAMENTO DO FUNDO	127
ANEXO VI	- ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	169
ANEXO VII	- INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472	179



1. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, iniciados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural. Exceto se indicado de outra forma, os termos no masculino incluirão o feminino e vice-versa.

<p>"1º Ato da Administradora"</p>	<p>Significa o "<i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 19</i>" realizado pela Administradora em 14 de julho de 2020 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1934073, em 15 de julho de 2020, o qual aprovou a realização da Emissão.</p>
<p>"2º Ato da Administradora"</p>	<p>Significa o "<i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade</i>" realizado pela Administradora em 24 de agosto de 2020 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1934995, em 24 de agosto de 2020, o qual aprovou a realização da Emissão.</p>
<p>"3º Ato da Administradora"</p>	<p>Significa o "<i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade</i>" realizado pela Administradora em 16 de setembro de 2020.</p>
<p>"Ato de Aprovação da Oferta" ou "Ato do Administradora"</p>	<p>Significa o ato particular da Administradora, realizado em 05 de março de 2021, e registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1940421, em 05 de março de 2021, por meio do qual foram deliberados e aprovados os termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta, respeitado o Direito de Preferência.</p>
<p>"Administradora"</p>	<p>Significa o 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 22.250-040, 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, ou quem venha a substituí-la.</p>
<p>"ANBIMA"</p>	<p>Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.</p>
<p>"Anúncio de Encerramento"</p>	<p>Significa o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado</p>



	nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (i) da Administradora; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) dos Coordenadores Contratados; (v) da B3; e (vi) da CVM.
“Anúncio de Início”	Significa o anúncio de início da Oferta, nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º, e 52 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (i) da Administradora; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) dos Coordenadores Contratados; (v) da B3; e (vi) da CVM.
“Aplicação Mínima”	10 (Dez) Novas Cotas, totalizando o montante de R\$1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão.
“Aplicações Financeiras”	Significam os ativos em que o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos do item (v) do Artigo 3.1 do Regulamento, a saber: (i) cotas de fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável; (ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados; e (iii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Significam as apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), realizadas após a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto aos potenciais Investidores.
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos Alvo”	Significam os ativos em que o Fundo investirá primordialmente, a saber: (i) CRIs (a) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, (b) que não decorram de operações de locação de imóveis pertencentes a fundos de investimento sob administração ou gestão do Gestor, e (c) cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor; (ii) letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas (a) de fundos de investimento sob administração ou gestão da



	<p>Administradora ou do Gestor, ou (b) da Administradora ou do Gestor;</p> <p>(iii) cotas de fundos de investimento imobiliário;</p> <p>(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e</p> <p>(v) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada "imobiliária" pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.</p>
"Auditor Independente"	<p>Significa a ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Edifício São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, conjunto 81, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.</p>
"B3"	<p>Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.</p>
"BACEN"	<p>Significa o Banco Central do Brasil.</p>
"Base de Cálculo da Taxa de Administração"	<p>Significa (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, 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 IFIX, sendo o referido 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.</p>
"Boletim de Subscrição"	<p>Significa o documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas pelo Investidor.</p>
"Brasil" ou "País"	<p>Significa a República Federativa do Brasil.</p>
"Capital Autorizado"	<p>Significa o volume de Cotas que poderão ser emitidas pelo Fundo por decisão da Administradora, após recomendação do Gestor, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral, no montante máximo de R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), nos termos do Artigo 5.2 do Regulamento.</p>
"CNPJ"	<p>Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.</p>
"COFINS"	<p>Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.</p>



"Código ANBIMA"	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros vigente a partir de 23 de maio de 2019.
"Código Civil Brasileiro"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Comissão de Colocação"	Significa o componente da remuneração devida ao Coordenador Líder, conforme identificado no item "5.14.1 Remuneração do Coordenador Líder da Oferta", na página 57 deste Prospecto.
"Comissão de Coordenação e Estruturação"	Significa o componente da remuneração devida ao Coordenador Líder, conforme identificado no item "5.14.1 Remuneração do Coordenador Líder da Oferta", na página 57 deste Prospecto.
"Comissionamento"	Significa a remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, composta pela Comissão de Coordenação e Estruturação e pela Comissão de Colocação, conforme identificadas no item "5.14.1 Remuneração do Coordenador Líder da Oferta", na página 57 deste Prospecto.
"Comissionamento das Instituições Contratadas"	Significa a forma de remuneração das Instituições Contratadas, conforme identificadas no item "4. Instituições Participantes da Oferta", na página 41 deste Prospecto.
"Componente por Destituição"	Significa o componente da Taxa de Administração que será devido ao Gestor na hipótese de sua destituição ou substituição sem Justa Causa, nos termos do Artigo 11.3 do Regulamento, equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Dia Útil anterior à data da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a destituição ou substituição sem Justa Causa, devido na data da referida deliberação. Por ser incorporado à Taxa de Administração, o Componente por Destituição é considerado encargo do Fundo, nos termos do Artigo 14.1, item (i) do Regulamento, devendo ser pago ao Gestor pelo Fundo com seu patrimônio.
"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) 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.



<p>“Conflito de Interesses”</p>	<p>Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.</p>
<p>“Contrato de Distribuição”</p>	<p>Significa o <i>“Contrato de Distribuição Pública da 3ª (terceira) Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade”</i> celebrado entre o Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder, por meio do qual o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar os serviços de estruturação e distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação. Os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas aderiram ao Contrato de Distribuição mediante a celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
<p>“Contrato de Gestão”</p>	<p>Significa o <i>“Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimentos Imobiliário”</i> celebrado entre o Gestor, o Fundo e a Administradora, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira de Ativos Alvo e de Aplicações Financeiras do Fundo e outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimentos do Fundo.</p>
<p>“Coordenador Líder”</p>	<p>Significa a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.</p>
<p>“Coordenadores Contratados”</p>	<p>Instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, os quais deverão celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição para Coordenadores Contratados.</p>
<p>“Corretoras Contratadas”</p>	<p>Significam determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição para Corretoras Contratadas.</p>



"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação dos Cotistas no patrimônio do Fundo.
"Novas Cotas Adicionais"	Significam as Novas Cotas adicionais que poderão ser acrescidas ao Montante Inicial da Oferta, em até 20% (vinte por cento), ou seja, ou seja, até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas adicionais, correspondentes a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Novas Cotas adicionais ocorrerá até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções (inclusive).
"Cotistas"	Significam os titulares de Cotas do Fundo.
"CPF"	Significa o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
"CRIs"	Significam certificados de recebíveis imobiliários, regidos 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.
"Critério de Colocação da Oferta Institucional"	Significa o critério a ser adotado caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, em que o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, melhor atendam aos 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
"Critério de Rateio da Oferta Não Institucional"	Significa o critério a ser adotado caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, em que todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.



	<p>Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Novas Cotas destinada à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas.</p>
“CSLL”	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Custodiante”	Significa o BANCO BTG PACTUAL S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizado pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários, ou prestador de serviços que venha a substituí-lo.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	Para todos os fins e efeitos legais, significa a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
“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.
“Data de Liquidação”	Significa a data da liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista no item “5.13. Cronograma Tentativo da Oferta”, na página 55 deste Prospecto.



"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 de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
"DDA"	Significa o DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
"Decreto nº 6.306/07"	Significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Direito de Preferência"	O direito de preferência dos atuais Cotistas 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
"Distribuição Parcial"	Significa a eventual distribuição de Novas Cotas em volume inferior ao Montante Inicial da Oferta, desde que atingido, ao menos, o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
"Emissão"	Significa a presente emissão de Novas Cotas do Fundo, que será de até 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas Adicionais.
"Escriturador"	Significa a instituição de primeira linha contratada para a prestação dos serviços de escrituração das Novas Cotas do Fundo, devidamente habilitada para tanto. Na data deste Prospecto, a Administradora é a instituição responsável pela escrituração das Novas Cotas do Fundo.
"Estudo de Viabilidade"	Significa o estudo de viabilidade econômico-financeira constante no Anexo I deste Prospecto, elaborado pelo Gestor com o objetivo de avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Novas Cotas da presente Emissão. A RENTABILIDADE PASSADA OU PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	Significa o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 2,77806715977, 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"	Significa os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472.
"Fundo"	Significa o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE , fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.204/0001-91.
"Gestor"	Significa a MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, ou quem venha a substituí-la.
"Governo Federal"	Significa o Governo da República Federativa do Brasil.
"IGP-M"	Significa o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituições Contratadas"	Significam, em conjunto ou indistintamente, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significam em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
"Instrução CVM 400"	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 494"	Significa a Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 505"	Significa a Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução Normativa RFB nº 1585/15"	Significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.



“Investidores”	Significam em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“Investidores Institucionais”	Significam os investidores institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, carteiras administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial inexistindo, valores máximos.
“Investidores Não Institucionais”	Significam investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição, junto a uma Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.
“Investimentos Temporários”	Significam os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472
“IOF/Títulos”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306/07.
“IRPJ”	Significa o Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
“IRRF”	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ISS”	Significa o Imposto Sobre Serviços.
“Justa Causa”	Significa (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do



	Regulamento e/ou da regulamentação aplicável, no desempenho de suas funções; (ii) a condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) o impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor; ou (v) a decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.
"LCI"	Significa letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 6.385/76"	Significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 11.033/04"	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 12.024/09"	Significa a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
"LH"	Significa letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada.
"LIG"	Significa letras imobiliárias garantidas, regidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
"Montante Inicial da Oferta"	Significa o volume de Novas Cotas inicialmente ofertadas aos Investidores, correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, totalizando o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar as Novas Cotas Adicionais, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
"Montante Mínimo da Oferta"	Significa o montante mínimo necessário para a manutenção da Oferta, correspondente a 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
"Novas Cotas"	Significam as cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo.
"Oferta"	Significa a oferta pública de Novas Cotas do Fundo, que será de, inicialmente, até 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, totalizando o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar as Novas Cotas Adicionais, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial, condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, observado



	que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
"Oferta Institucional"	Tem seu significado atribuído no item "5.14.7. Oferta Institucional", na página 66 deste Prospecto.
"Oferta Não Institucional"	Tem seu significado atribuído no item "5.14.6. Oferta Não Institucional", na página 63 deste Prospecto.
"Pedido de Subscrição"	Significa o formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Subscrição
"Período de Colocação"	Significa o período de distribuição pública das Novas Cotas, que será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação.
"Período de Exercício do Direito de Preferência"	O período compreendido entre os dias 31 de março de 2021 (inclusive) e 16 de março de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 47 deste Prospecto.
"Período de Subscrição"	Significa o período compreendido entre 31 de março de 2021 (inclusive) e a data estimada de 23 de março de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "5.13. Cronograma Tentativo da Oferta", na página 55 deste Prospecto. CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU AS ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.
"Pessoas Ligadas"	Significam: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do Custodiante, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor ou do Custodiante, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos atos constitutivos ou regimentos internos da Administradora, do Gestor ou Custodiante, 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, significam os Investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (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 à Administradora, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o 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, pela Administradora, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos 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 505.
“PIS”	Significa o Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	Tem o significado atribuído no item “5.14.4. Plano de Distribuição”, na página 59 deste Prospecto.
“Política de Investimentos”	Significa a política de investimentos do Fundo prevista no “Capítulo 3 – da Política de Investimentos” do Regulamento e descrita no item “3.5. Política de Investimentos”, na página 26 deste Prospecto.
“Política de Voto”	Significa a política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://mogno.capital/ (neste site clicar em “Informações Regulatórias” e, em seguida, no documento “Política de Voto”).



"Preço de Emissão"	Significa o preço de emissão das Novas Cotas, isto é, R\$100,00 (cem reais) por Nova Cota, que será atualizado de acordo com o valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme a ser fixado por novo ato da Administradora previamente à divulgação do Anúncio de Início.
"Primeira Emissão"	A 1ª (primeira) emissão das Novas Cotas do Fundo.
"Procedimento de Alocação"	Significa o procedimento de alocação das ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, conforme definido no item "5.6. Alocação e Liquidação Financeira das Novas Cotas" deste Prospecto.
"Procedimento de Coleta de Intenções"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto à Administradora e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.
"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"	Significa este <i>"Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade"</i> .
"Real", "reais" ou "R\$"	Significa a moeda oficial corrente no Brasil.
"Regulamento"	Significa o regulamento do Fundo, aprovado por meio de ato particular da Administradora realizado em 16 de setembro de 2020.
"Representante dos Cotistas"	Significa o representante que poderá ser nomeado pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
"Reserva de Contingência"	Significa a reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo, nos termos do Artigo 6.2 do Regulamento. O valor da



	Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor do total dos ativos do Fundo, sendo que para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo Fundo.
“Resolução CMN nº 4.373”	Significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
“Segunda Emissão”	A 2ª (segunda) emissão das Cotas do Fundo.
“Taxa de Administração”	Significa a remuneração devida pelo Fundo à Administradora, conforme prevista no Artigo 10.1 do Regulamento e descrita no item “3.13. Taxa de Administração”, na página 31 deste Prospecto.
“Taxa de Gestão”	Significa a remuneração devida pelo Fundo ao Gestor, conforme prevista no Artigo 10.1, item (iii), do Regulamento e descrita no item “3.13. Taxa de Administração”, na página 31 deste Prospecto.
“Termo de Adesão ao Regulamento”	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Novas Cotas.



2. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Novas Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção "6. Fatores de Risco" constante na página 76 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

2.1. Resumo das Características da Oferta

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Coordenador Líder	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Montante Inicial da Oferta	Até 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, totalizando o montante de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar Novas Cotas Adicionais, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta de 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), para a manutenção da Oferta, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
Preço de Emissão	R\$100,00 (cem reais) por Novas Cota, que será atualizado de acordo com o valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme a ser fixado por novo ato da Administradora previamente à divulgação do Anúncio de Início.
Aplicação Mínima Inicial	No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
Novas Cotas Adicionais	Até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas adicionais, correspondentes a até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), conforme o disposto no item "5.2. Características Básicas" na página 50 deste Prospecto, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
Tipo de Fundo	Fundo fechado, não sendo permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas Novas Cotas.



Número de Séries	Série única.
Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Tipo de Distribuição	Primária.
Público Alvo	A Oferta é destinada aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo I a este Prospecto.
Período de Colocação	O período de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação.
Direito de Preferência	Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Novas Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Novas Cotas que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 2,77806715977 nos termos dos documentos da Oferta. Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "5.14.5 Contrato de Distribuição – Direito de Preferência".
Regime de Distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Novas Cotas Adicionais, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição, conforme disposto no item "5.14.4. Plano de Distribuição", na página 59 deste Prospecto. A distribuição pública primária das Novas Cotas terá início após (i) o deferimento do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos



	investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
Admissão à Negociação das Novas Cotas na B3	As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	<p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados.</p> <p>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 DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.</p>
Inadequação	<p>O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM NOVAS COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE ESTES ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 76 DESTE PROSPECTO.</p> <p>O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM</p>



	ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Fatores de Risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 76 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Novas Cotas do Fundo. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da CVM e da B3, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

Administradora:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/FII%20MOGNO%20RECEB%C3%8DVEIS%20IMOBILI%C3%81RIOS%20HIGH%20GRADE>

(neste *website*, localizar o documento desejado).

Coordenador Líder:

<http://www.genialinvestimentos.com.br> (neste *website*, clicar em "ONDE INVESTIR" (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*), depois clicar em "Ofertas Públicas", e, então, localizar o Prospecto do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade).

CVM:

<http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

B3:

<http://www.b3.com.br> (neste *website* e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).



3. SUMÁRIO DO FUNDO

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo V" 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 EM SEU REGULAMENTO, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

3.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

3.2. Forma de Constituição

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado por meio do ato particular da Administradora datado de 1 de novembro de 2019, o qual se encontra registrado no registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 4 de novembro de 2019.

Em razão de o Fundo ser organizado sob a forma de condomínio fechado, não é admitido aos Cotistas solicitar o resgate de suas Cotas.

3.3. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

3.4. Classificação ANBIMA

Para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento "Títulos e Valores Mobiliários", nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019.

3.5. Política de Investimentos

O Fundo tem por objetivo o investimento primordial nos Ativos Alvo, a saber:

- (i) CRIs (a) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, (b) que não decorram de operações de locação de imóveis pertencentes a fundos de investimento sob administração ou gestão do Gestor, e (c) cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor;
- (ii) letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas (a) de fundos de investimento sob administração ou gestão da Administradora ou do Gestor, ou (b) da Administradora ou do Gestor;
- (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e



- (v) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada "imobiliária" pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.

A alocação total nos ativos indicados nos itens (ii), (iv) e (v) acima não poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo por um período contínuo de 6 (seis) meses, observado, todavia, que referido prazo poderá ser prorrogado pelo Gestor, por mais 6 (seis) meses, desde que o argumento para a extensão seja o gerenciamento de recursos do Fundo para a realização do pagamento da aquisição de Ativo Alvo indicado no item (i) acima.

Observados os requisitos dispostos na Política de Investimentos, 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 Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja alocada em Ativos Alvo, será aplicada em Aplicações Financeiras. Ademais, o Fundo também poderá, para atender suas necessidades de liquidez, manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nas Aplicações Financeiras que sejam cotas de fundos de investimento da classe "renda fixa", assim definidos nos termos da regulamentação aplicável ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

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.

As aquisições e alienações de Ativos Alvo e Aplicações Financeiras deverão observar as seguintes regras adicionais:

- (i) em relação às cotas de fundo de investimento adquiridas pelo Fundo, tais fundos obrigatoriamente deverão ter como política de investimento, direta ou indireta, o investimento em créditos de natureza imobiliária e, preferencialmente, deverão ser fundos que tenham como política a distribuição periódica de rendimentos, excetuados os fundos de investimento da classe "renda fixa", assim definidos nos termos da regulamentação aplicável; e
- (ii) nos termos do §§ 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.



Competirá ao Gestor decidir, com discricionariedade, sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observada a política de investimentos do Fundo, bem como o enquadramento da sua carteira, termos do Regulamento e da legislação aplicável, devendo a Administradora, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins. O Gestor não estará sujeito a qualquer compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, observado, entretanto, o disposto no item "(i)" do parágrafo acima, ou, ainda, compromisso de limitação quanto (i) ao território, podendo adquirir Ativos Alvo ou Aplicações Financeiras relacionados a devedores, emissores ou empreendimentos localizados em qualquer região do território nacional; (ii) à existência ou não de classificação de risco (*rating*) dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras; e (iii) à existência ou não de garantias, de qualquer natureza, vinculadas aos Ativos Alvo ou às Aplicações Financeiras.

A seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem adquiridos pelo Fundo será feita com base no Manual de Aquisição de Ativos do Gestor, disponível na página do Gestor na rede mundial de computadores <http://mogno.capital/wp-content/uploads/2020/09/Manual-de-aquisi%C3%A7%C3%A3o-de-ativos-Mogno-V09.2020.pdf>. O referido manual prevê a atribuição de uma classificação de risco interna, a partir de informações analisadas em procedimento de verificação (*due diligence*) dos ativos e/ou de seus emissores, incluindo análise de crédito, jurídica e de outros elementos, tais como, exemplificativamente:

- (i) considerações macroeconômicas: riscos político e sistêmico, projeções de inflação, dentre outros;
- (ii) risco do negócio: mercado de atuação do emissor, qualidade e estabilidade do fluxo de recebíveis, lucratividade operacional (margem operacional), velocidade de negociação do ativo;
- (iii) gestão do emissor: avaliação da estrutura de acionistas, composição dos executivos e conselheiros; e
- (iv) risco financeiro: comparação entre o risco do negócio e o nível apropriado de alavancagem, nível de liquidez, nível e razão de garantias, etc.

A partir da análise acima, o Gestor determinará a adequação do ativo à política de investimento do Fundo e o comparará com eventuais outros ativos disponíveis para aquisição.

A determinação do preço de aquisição dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras será feita a partir do manual de precificação de ativos do Custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, ao fim da página, clicar em "Asset Management" e, na página seguinte em "Administração Fiduciária"; após, selecionar "Manual de Precificação dos Ativos" e, então, clicar no botão "Baixar Arquivo" em frente a "BTGPACTUAL").

O valor de aquisição dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos Alvo e de Aplicações Financeiras pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.



3.6. Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O Gestor acompanhará todas as pautas das assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo para os quais este seja convocado. Caso o Gestor considere, em função da Política de Investimentos do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://mogno.capital/> (neste site clicar em "Informações Regulatórias" e, em seguida, no documento "Política de Voto").

O GESTOR DESTA 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.

3.7. Critério de Precificação dos Ativos Alvo do Fundo

A apuração do valor dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade da Administradora, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo a Administradora manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos do Custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, ao fim da página, clicar em "Asset Management" e, na página seguinte em "Administração Fiduciária"; após, selecionar "Manual de Precificação dos Ativos" e, então, clicar no botão "Baixar Arquivo" em frente a "BTGPACTUAL").

3.8. Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo I deste Prospecto foi realizado pelo Gestor, e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir as Novas Cotas. As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do investimento de parte dos recursos provenientes da Emissão na aquisição de participação nos Ativos Alvo. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A realização do Estudo de Viabilidade pelo Gestor implica potenciais riscos, conforme descritos no fator de risco "Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor" na página 85 deste Prospecto.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, às exigências da Instrução CVM 472, e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos no Estudo de Viabilidade constante no Anexo I a este Prospecto.

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas dos Ativos Alvo. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto não foram verificadas de maneira independente pelos auditores do Fundo.

3.9. Cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, ressalvado que as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, observado que, até a conversão dos recibos de Cotas entregues aos investidores na respetiva integralização, os referidos investidores farão jus aos rendimentos, se houver, resultantes do investimento, pelo Fundo, em Aplicações Financeiras.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no "Capítulo 4 – Do Patrimônio e das Cotas" do Regulamento e na seção "5. Características da Oferta", na página 47 deste Prospecto.

A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

Quando da subscrição das Cotas, o Investidor deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência, dentre outros, (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à Política de Investimento do Fundo; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, constantes da seção "6. Fatores de Risco", na página 76 deste Prospecto.

Não poderá ser iniciada nova oferta de Cotas do Fundo antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da presente Oferta.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

A cada nova oferta de Cotas do Fundo, conforme orientação do Gestor, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de



acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral de Cotistas e estabelecidos no boletim de subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

As Cotas do Fundo serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

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

3.10. Obrigações da Administradora

As obrigações da Administradora encontram-se devidamente descritas no “Capítulo 7 – Da Administração e da Gestão” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo VI ao presente Prospecto.

3.11. Obrigações do Gestor

As obrigações do Gestor encontram-se devidamente descritas no “Capítulo 7 – Da Administração e da Gestão” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo VI ao presente Prospecto.

3.12. Substituição da Administradora e/ou do Gestor

A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência, nos termos do “Capítulo 11 – Da Substituição da Administradora e do Gestor” do Regulamento.

Caso, mediante deliberação da assembleia geral de cotistas, o Gestor seja destituído ou substituído sem Justa Causa, a ele serão devidos (i) sua remuneração prevista no Contrato de Gestão, até sua efetiva destituição ou substituição, e (ii) o Componente por Destituição, conforme descrito no item “3.13. Taxa de Administração” deste Prospecto. Os riscos relacionados à hipótese de pagamento do Componente por Destituição do Gestor estão descritos no fator de risco “Risco de Pagamento do Componente por Destituição do Gestor sem Justa Causa” deste Prospecto.

3.13. Taxa de Administração

Observado o disposto no Artigo 10.1.1 do Regulamento, o Fundo pagará à Administradora uma Taxa de Administração composta por:

- (i) o equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- (ii) enquanto as Cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- (iii) uma Taxa de Gestão correspondente a um dos seguintes montantes, calculados segundo um percentual variável sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração,



nos seguintes termos, observado ainda o disposto no Artigo 10.1.1 do Regulamento:

- (a) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja inferior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), a Taxa de Gestão será equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, à razão de 1/12 (um doze avos);
 - (b) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), mas inferior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12 (um doze avos), à soma de: (1) o montante descrito na alínea (a) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,60% a.a. (sessenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igual ou superior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais);
 - (c) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12 (um doze avos), à soma de: (1) o montante descrito na alínea (b) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igual ou superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e
- (iv) na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, nos termos do Artigo 11.3 do Regulamento, o equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Dia Útil anterior à data da deliberação da assembleia geral que aprovar a destituição ou substituição sem Justa Causa ("**Componente por Destituição**"), devido na data da referida deliberação. Por ser incorporado à Taxa de Administração, o Componente por Destituição é considerado um encargo do Fundo, nos termos do Artigo 14.1, item (i) do Regulamento, devendo ser pago ao Gestor pelo Fundo com seu patrimônio. Os riscos relacionados à hipótese de pagamento do Componente por Destituição do Gestor estão descritos no fator de risco "Risco de Pagamento do Componente por Destituição do Gestor sem Justa Causa" deste Prospecto.

Exclusivamente durante o período de 6 (seis) meses contados da data de uma de integralização de novas Cotas de emissão do Fundo no âmbito de uma oferta pública de distribuição, ou até que Fundo tenha alocado, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos descritos nas alíneas (a) e/ou (c) do item (i) do Artigo 3.1 do Regulamento, o que ocorrer antes, a Taxa de Administração será equivalente à soma dos seguintes montantes (i) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração não correspondente às novas Cotas emitidas e integralizadas, o valor total calculado nos termos do Artigo 10.1 do Regulamento, e (ii) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas Cotas emitidas e integralizadas, (a) enquanto as Cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas Cotas emitidas e integralizadas, e (b) a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas Cotas emitidas e integralizadas.

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, observado o disposto no parágrafo acima e, em relação ao Componente por Destituição, o disposto no Artigo 10.1, item (iv), do Regulamento.



A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão nela contemplada somente poderão ser alteradas nos termos do item (xii) do Artigo 12.1 do Regulamento.

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

O Fundo não terá taxa de ingresso ou saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

3.14. Despesas e Encargos do Fundo

As despesas e encargos do Fundo encontram-se devidamente descritas no “Capítulo 14 – Despesas e Encargos” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo VI deste Prospecto.

3.15. Assembleia Geral de Cotistas

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Administradora far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (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 sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações acima elencadas incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI, da mesma instrução, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representante de Cotistas, as informações de que tratam os parágrafos acima devem incluir: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e (II) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos no “Capítulo 12 – Da Assembleia Geral de Cotistas” do Regulamento.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (ii) alteração do Regulamento; (iii)

destituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) emissão de Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo; (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (viii) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto no “Capítulo 13 – Do Representante dos Cotistas” do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (ix) alteração do prazo de duração do Fundo; (x) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes; (xi) destituição e substituição do Gestor, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; e (xii) alteração da Taxa de Administração, ressalvado o disposto no Artigo 12.1.4 do Regulamento.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 no parágrafo abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (x) e (xiii) do parágrafo acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os votos por Cotista estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas do Fundo, em relação às seguintes matérias: (i) destituição e substituição do Gestor, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; e (ii) alteração da Taxa de Administração, ressalvado o disposto no Artigo 12.1.4 do Regulamento.

Os percentuais indicados nos parágrafos anteriores deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

O Regulamento poderá ser alterado, independente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer (i) exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) de atualização dos dados cadastrais da Administradora ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) de redução da Taxa de Administração, incluindo a Taxa de Gestão, desde que por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas as alterações descritas nos itens (i) e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no item (iii), imediatamente após sua implementação, nas formas previstas no Regulamento.

A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de



requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pela Administradora junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Será adicionalmente admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como, exemplificativamente, a Central de Inteligência Corporativa – CICORP da B3, conforme os procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

3.16. Exercício Social

O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

3.17. Política de Distribuição de Resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, considerando recomendação do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) 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 14º (décimo quarto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo estabelecido. Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência, conforme definido no Regulamento. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão



aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa nos termos do Artigo 6.1 do Regulamento.

3.18. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento ou das demais normas aplicáveis, devam 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/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/FII%20MOGNO%20RECEB%20C3%8DVEIS%20IMOBILI%20C3%81RIOS%20HIGH%20GRADE>

3.19. Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado e será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim, nos termos do Artigo 16.2 do Regulamento.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo ou amortização integral dos ativos detidos pelo Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Para o pagamento da amortização será utilizado o valor obtido com a divisão (i) do montante decorrente com a alienação dos ativos do Fundo ou amortização dos ativos detidos pelo Fundo (ii) pelo número de Cotas em circulação.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Após a amortização total das Cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, do (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para (i) promover a



venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada ou (ii) dar os referidos ativos em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento do Fundo, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes

No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no Regulamento do Fundo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito ao regime previsto no artigo 1.368-C e seguintes do Código Civil Brasileiro e às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio voluntário previstas no artigo 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

A Administradora, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Artigo 16.6.1 do Regulamento, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Após a partilha de que trata o Artigo 16.6 do Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou do respectivo prestador de serviços.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Artigo 16.6 do Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

3.20. Contratação dos Prestadores de Serviço do Fundo

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora, para o exercício de suas atribuições, poderá, às expensas do Fundo, nos termos do Artigo 7.1.3 do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

3.21. Emissão de Cotas

O Fundo poderá realizar emissões de Cotas, sem limite em relação à quantidade ou ao número de séries, (i) por decisão da Administradora, após recomendação do Gestor e

desde que o valor da Cota a ser emitida seja superior ao seu valor patrimonial, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, no montante total de até R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para atender à Política de Investimentos do Fundo, desde que o valor da Cota a ser emitida seja superior ao seu valor patrimonial; ou (ii) mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Em qualquer hipótese, as aprovações de emissão de novas Cotas serão formalizadas em Suplementos, na forma do Anexo III do Regulamento do Fundo, que passarão a fazer parte do Regulamento. Na hipótese descrita no item (i) do parágrafo acima, a decisão relativa à eventual emissão subsequente de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pela Administradora, informando as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

As emissões subsequentes de Cotas observarão as seguintes características, conforme disposto no Regulamento do Fundo:

- (i) o valor de subscrição de cada Cota deverá ser fixado considerado um ou mais dos seguintes critérios (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (a) 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; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas. Independentemente do critério escolhido, nas emissões de Cotas aprovadas pela Administradora nos termos do item (i) do Artigo 5.2 do Regulamento, o valor da Cota a ser emitida deverá ser superior ao seu valor patrimonial;
- (ii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou do escriturador do Fundo, conforme o caso, necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. Farão jus ao direito de preferência aqueles que forem titulares de Cotas na data a ser especificada na documentação da respectiva emissão de Cotas do Fundo;
- (iii) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, observado o disposto no Artigo 5.3.7 do Regulamento do Fundo;
- (iv) caso as Cotas de uma nova emissão sejam objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com a nova emissão serão rateados entre os respectivos subscritores, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do Fundo no período;
- (v) é permitido à Administradora, inclusive por recomendação do Gestor, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado de qualquer emissão subsequente de Cotas, findo o prazo de distribuição;
- (vi) nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização, parcial ou total, em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), ambos calculados sobre o valor em atraso, bem como lhe serão aplicadas as penalidades descritas no Artigo 5.5 no Regulamento;



- (vii) constituído em mora o Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas não integralizadas por Cotista inadimplente reverterá ao Fundo;
- (viii) se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e
- (ix) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas a serem emitidas pelo Fundo, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, observado o disposto no Artigo 5.4 do Regulamento.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, §2º da Instrução CVM 400, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM 400.

3.22. Cinco Principais Fatores de Risco

Risco de Crédito dos Ativos Alvo da Carteira do Fundo

os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de remuneração dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos devedores de tais Ativos Alvo.

Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos

Nos termos da aprovação em procedimento de consulta formal apurado em 02 de março de 2021, os Cotistas aprovaram a aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Administradora ou pessoas a ele ligadas, ou detidos por fundos de investimentos administrados ou geridos pelo Administrador. Tais situações, ainda que já aprovadas ou a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente os valores das Cotas.

Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, a Administradora e o Gestor exercem atividades similares em outros fundos de investimento imobiliário, que poderão colocá-los em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.



Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor

o objetivo do Fundo consiste na aquisição predominante de Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de Pagamento do Componente por Destituição do Gestor sem Justa Causa

nos termos do Regulamento do Fundo e do Contrato de Gestão, será devido o Componente por Destituição na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa. O eventual pagamento do Componente por Destituição pelo Fundo poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do Fundo, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme a Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de Imposto de Renda, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho 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 Imposto de Renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). 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 (iv) 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.

Para mais informações, veja a seção Fatores de Risco deste Prospecto, a partir da página 76.



**4. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR,
DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA
E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

4.1. Informações sobre as partes

COORDENADOR LÍDER	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Surubim, nº 373 – 4º andar São Paulo, SP CEP: 04571-050 At.: Produtos Tel.: (11) 2137-8888 <i>E-mail:</i> produtos@genialinvestimentos.com.br <i>Website:</i> www.genialinvestimentos.com.br
ADMINISTRADOR	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo Rio de Janeiro, RJ CEP: 22.250-040 At.: Rodrigo Ferrari Tel.: (11) 3383-2715 <i>E-mail:</i> SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com <i>Website:</i> www.btgpactual.com
GESTOR	MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar São Paulo, SP CEP: 01452-000 At.: Daniel Caldeira Tel.: (11) 3504-4806 <i>E-mail:</i> daniel.caldeira@mogno.capital <i>Website:</i> www.mogno.capital/
CUSTODIANTE	BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo Rio de Janeiro, RJ CEP: 22.250-040 At.: Carolina Cury Tel.: (11) 3383-2715 <i>E-mail:</i> SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com <i>Website:</i> www.btgpactual.com
ESCRITURADOR	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo Rio de Janeiro, RJ CEP: 22.250-040 At.: Rodrigo Ferrari Tel.: (11) 3383-2715 <i>E-mail:</i> SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com <i>Website:</i> www.btgpactual.com



**AUDITOR
INDEPENDENTE**

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Edifício
São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar,
conjunto 81, Vila Nova Conceição
São Paulo, SP
CEP: 04543-907
At.: Rui Borges
Tel.: 55 (11) 2573-3384 | 55 (11) 95500-5578
E-mail: rui.borges@br.ey.com
Website: www.ey.com/br/pt/home

ASSESSOR LEGAL

TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO MAYER BROWN LLP

Avenida Juscelino Kubitschek, 1455, 6º andar, Vila
Olímpia
04533-085 – São Paulo – SP
At.: Bruno Cerqueira | João Bertanha Telefone: (11)
2504-4694 | (11) 2504-4279
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com |
jbertanha@mayerbrown.com
Site: www.tauilchequer.com.br

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos II e III deste Prospecto.

4.1.1. Perfil da Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 258.90 bilhões (dados Anbima, Novembro/20201) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 27252 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

1 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

2 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm



É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 35,823 bilhões e 98 fundos⁴ sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em novembro de 2020. 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.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes;

4.1.2. Perfil do Gestor

A Mogno Capital Investimentos Ltda. é uma gestora de investimentos independente, fundada em 2015 por ex-sócios da Hedging Griffo e executivos do mercado financeiro⁵. O principal objetivo da empresa é cuidar do futuro de seus clientes, por meio de relações sustentáveis e duradouras. O Gestor atende clientes pessoas físicas qualificadas, 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 Investimentos Ltda. incluem transparência, diligência, idoneidade, personalização e o compromisso de investir o capital próprio 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, o Gestor focou no desenvolvimento de alternativas

3 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

4 Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

5 <http://mogno.capital/sobre/>



diferenciadas de investimento. As áreas de atuação da Mogno Capital Investimentos Ltda. são:

No mercado imobiliário a Mogno Capital Investimentos Ltda. atua em 3 (três) segmentos:⁶

- (i) **Investimentos imobiliários líquidos:** atuando desde 2015 nesse segmento, hoje o Gestor possui mais de um bilhão de reais sob gestão nessa estratégia;⁷
- (ii) **Investimentos imobiliários ilíquidos:** o Gestor realizou mais de dez operações em ativos ilíquidos em 3 (três) países diferentes: EUA, Brasil e Portugal; e
- (iii) **Consultoria imobiliária:** gestão de diversas carteiras imobiliárias de clientes. Nessa estratégia o Gestor busca otimizar e preservar o patrimônio imobiliário dos clientes.

Gestão:

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

*Sócios responsáveis:*⁸

Daniel Caldeira: formado em Administração de Empresas pela EAESP/FGV em 2004. Iniciou sua carreira na HedgingGriffo 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 e CEO da Mogno Capital Investimentos Ltda.;

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 sócio da Mogno Capital Investimentos Ltda.; e

⁶ <http://mogno.capital/services/investimentos-imobiliariorios/>

⁷ Soma dos patrimônios líquidos dos fundos de investimento imobiliário sob gestão da Mogno Capital na data do presente Prospecto, conforme informações disponíveis nos informes mensais dos respectivos fundos na página da CVM na rede mundial de computadores (neste *website* acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar pelo fundo desejado, acessar as informações do fundo desejado, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o informe mensal do fundo).

⁸ <http://mogno.capital/profissionais/>



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 Investimentos Ltda., primeiro como analista área de investimentos *offshore* e depois, em 2018, passou a gerir posições de investimento imobiliário. Atualmente, é sócio da Mogno Capital Investimentos Ltda, responsável pela área imobiliária.

4.1.3. Perfil do Coordenador Líder

A Genial Investimentos é uma plataforma completa de investimentos servindo clientes individuais e institucionais em todas as suas necessidades no mercado financeiro.

Como parte do Grupo Genial desde 2014, a Genial conta atualmente com mais de 350 colaboradores e está presente em São Paulo, Rio de Janeiro e Nova York, ofertando ampla variedade de serviços e produtos de investimentos, tanto próprios como de terceiros.

A Genial atua digitalmente a partir de seu *app* e *website* (www.genialinvestimentos.com.br) como também por meio de sua rede de parceiros credenciados (AAIs, Gestoras, Consultorias, Bancos e Cooperativas de Crédito) e em junho de 2020 contava com cerca de 280 mil clientes e mais de R\$35 bilhões de ativos sob custódia.

Por meio de sua Corretora, a Genial atende desde o cliente de varejo iniciante até aos mais sofisticados investidores institucionais estrangeiros, nos mercados de ações, futuros, fundos imobiliários, tesouro direto, ETFs e outros, sempre embarcando tecnologia e estabilidade em sua oferta de serviços. Além disto, por meio de seus parceiros internacionais, possibilita acesso ao mercado de investimentos offshore. No 1º semestre de 2020, a Genial ocupou a 8ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 6ª posição no Ranking de Futuros, com 4,9% e 6,0% de participação de mercado respectivamente, além de contar com R\$ 6,6 bi de ações e títulos de dívida sob custódia. 9

Embora a Genial se caracterize por ser uma plataforma de investimentos com arquitetura aberta, ela também se destaca como gestora de fundos abertos, com mais de R\$14,7 bi de ativos sob gestão em fundos de Renda Fixa, Crédito Privado, Renda Variável e Multimercados oferecidos em sua própria plataforma e em plataformas de terceiros.

A Genial acredita que o desenvolvimento saudável do Mercado Brasileiro de Capitais passa necessariamente por um aprofundamento da educação financeira do grande público, e para isso produz uma vasta quantidade de conteúdos

9 Bloomberg – Broker Activity Summary (30 de junho de 2020).



gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 350 mil seguidores.¹⁰

Desde que passou a fazer parte do Grupo Genial, a Genial vem crescendo consistentemente sua atividade em Mercado de Capitais, atuando de forma relevante como coordenador de Ofertas Primárias nos mais diversos segmentos como Ações, Debêntures, Produtos Estruturados e Fundos Imobiliários, sendo que neste último encerrou o ano de 2019 na 3ª (terceira) posição no Ranking de Distribuição e o Plural, seu grupo controlador, na 2ª (segunda) posição no Ranking de Originação, ambos divulgados pela ANBIMA. ¹¹

10 Considerados os seguidores nas redes sociais Facebook (<https://www.facebook.com/genialinvestimentos>), Instagram (<https://www.instagram.com/genialinvestimentos/?hl=pt-br>), LinkedIn (<https://www.linkedin.com/company/genialinvestimentos/?originalSubdomain=br>), YouTube (<https://www.youtube.com/channel/UCYSOMA4Yx1CJvrdI8epLfnA>) e Twitter (https://twitter.com/genialinveste?ref_src=twsrc%5Egoogle%7Ctwcamp%5Eserp%7Ctwtgr%5Eauthor).

11 Ranking de Renda Fixa e Híbridos da ANBIMA, referente ao encerramento de 2019 (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm).



5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

5.1. Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (29/01/2021)	Patrimônio Líquido do Fundo (29/01/2021) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (29/01/2021) (R\$)
719.925	68.926.768,60	95,741596

A posição patrimonial do Fundo após a subscrição e integralização da totalidade 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	200.000	919.925	87.555.558,20	95,18
2	2.000.000	2.719.925	260.515.898,96	95,78
3	2.400.000	3.119.925	298.950.894,16	95,82

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 29 de janeiro de 2021 de R\$ 68.926.768,60 (sessenta e oito milhões, novecentos e vinte e seis mil, setecentos e sessenta e oito reais e sessenta centavos), acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Novas Cotas do 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 29 de janeiro de 2021, 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.



5.1.1. Histórico de Negociações

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos cinco anos¹

Valor de negociação por cota (em reais)

Data	Mín	Máx	Méd
2021	92,83	100,09	96,38
2020	94,00	100,00	98,40
2019	n/a	n/a	n/a
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a

¹ Até 26/02/2021

Cotações trimestrais - últimos dois anos¹

Valor de negociação por cota (em reais)

Data	Mín	Máx	Méd
1º Tri 2021	92,83	100,09	96,40
4º Tri 2020	94,00	100,00	98,40
3º Tri 2020	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2020	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2020	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2019	n/a	n/a	n/a

¹ Até 26/02/2021



Cotações mensais - últimos seis meses¹

Valor da negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Fev-21	96,04	99,00	97,60
Jan-21	92,83	100,09	95,30
Dez-20	96,35	98,98	98,10
Nov-20	94,00	100,00	98,70
Out-20	n/a	n/a	n/a
Set-20	n/a	n/a	n/a
Ago- 20	n/a	n/a	n/a

¹Até 26/02/2021

(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.

5.1.2. Histórico de Emissões

O Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 400, encerrada em 07 de outubro de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, por meio da qual foram subscritas e integralizadas 708.221 (setecentas e oito mil, duzentas e vinte e uma) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 70.822.100,00 (setenta milhões, oitocentos e vinte e dois mil e cem reais), sendo que as cotas não subscritas e não integralizadas foram canceladas pelo Administrador.

O Fundo realizou a sua segunda emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, encerrada em 05 de fevereiro de 2021, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00, totalizando o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). No âmbito da Segunda Emissão foram subscritas e integralizadas 11.704 (onze mil, setecentas e quatro) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 1.170.400,00 (um milhão, cento e setenta mil e quatrocentos reais), sendo que as cotas não subscritas e não integralizadas foram canceladas pelo Administrador.

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes Ativos (Carteira com data base em 31 de janeiro de 2021):



Carteira de CRIs										
Código CETIP	Devedor	Rating	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (anos)	Volume	%PL	Pagamento
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,88	R\$ 10.249.358	14,87%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,85	R\$ 9.599.724	13,93%	mensal
20K0571487	Blue Macaw	n/a	Logística	IPCA+	5,34	5,54	5,77	R\$ 5.163.970	7,49%	mensal
20I0696446	Paes&G	n/a	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,61	R\$ 4.004.495	5,81%	mensal
20J0763944	Setin	n/a	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,78	R\$ 3.453.438	5,01%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	4,13	R\$ 3.373.514	4,89%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,11	R\$ 3.020.911	4,38%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,11	R\$ 3.020.911	4,38%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	6,07	R\$ 2.956.885	4,29%	mensal
19G0269138	Direcional	AA+	Corporativo	CDI%	104,00	125,00	2,51	R\$ 2.567.850	3,73%	semestral
20J0764140	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,11	R\$ 2.500.528	3,63%	mensal
20J0764341	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,11	R\$ 2.491.130	3,61%	mensal
19J0329039	Tegra	A-	Residencial	CDI+	1,10	2,00	1,71	R\$ 1.022.793	1,48%	trimestral
20B0980166	Grupo Mateus	A	Varejo	IPCA+	4,70	4,89	5,07	R\$ 1.021.422	1,48%	mensal
Resumo					4,87	4,93	5,06	R\$ 54.446.929	78,99%	

5.2. Características Básicas

A presente Emissão foi aprovada por meio do Ato da Administradora.

O Montante Inicial da Oferta é de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, em série única, perfazendo um montante de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem prejuízo da emissão das Novas Cotas Adicionais, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. O preço de subscrição e integralização de cada Nova Cota será o Preço de Emissão, isto é, R\$100,00 (cem reais) por Nova Cota, que será atualizado de acordo com o valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme a ser fixado por novo ato da Administradora previamente à divulgação do Anúncio de Início.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 200.000 (duzentas mil) Nova Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Os Investidores deverão adquirir a quantidade mínima de 10 (Dez) Novas Cotas, equivalentes à Aplicação Mínima Inicial, correspondentes ao valor total de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão.

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondentes a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A emissão das Novas Cotas Adicionais poderá ocorrer até a Data de Liquidação das Novas Cotas.



A Oferta compreenderá a distribuição pública primária da Emissão de Novas Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços, no Período de Colocação. As Novas Cotas do Fundo serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no inciso V e no parágrafo único do artigo 4º do Código ANBIMA, apenas para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

5.3. Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas, observado o disposto no parágrafo abaixo) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

As Novas Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, observado que, até a conversão dos recibos de Novas Cotas entregues aos investidores na respectiva integralização, os referidos investidores farão jus aos rendimentos, se houver, resultantes do investimento, pelo Fundo, em Aplicações Financeiras.

5.4. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Novas Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pela Administradora.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, observado o disposto no parágrafo seguinte.

5.5. Pessoas Vinculadas

Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, conforme Plano de Distribuição.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo as respectivas ordens de investimentos automaticamente canceladas.

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 DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 85 DESTA PROSPECTO.



5.6. Alocação e Liquidação Financeira das Novas Cotas

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dar-se-á 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 do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela B3, e pelas Instituições Participantes da Oferta, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e a eventual emissão de Novas Cotas Adicionais; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400 ("**Procedimento de Alocação**").

Caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente, observado que tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador, em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data de liquidação da Oferta.

Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo da Oferta, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores, aos Cotistas ou ao terceiro cessionário do Direito de Preferência, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, conforme procedimentos da B3.

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 Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que esta regra não

é aplicável ao Direito de Preferência.

5.7. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas da Emissão, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("**Distribuição Parcial**").



Na hipótese de Distribuição Parcial, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem seu Direito de Preferência, ou o Investidor terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição, ao menos, (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou o Investidor já tiverem efetuado o Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, sendo que, neste caso, o Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou o Investidor deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição, ordem de investimento ou exercício do Direito de Preferência ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Novas Cotas da Emissão efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro Cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição, ordem de investimento ou exercício do Direito de Preferência, sendo que, se o Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou o Investidor tiverem indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou o Investidor já tiverem efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição. Todos os Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram seu Direito de Preferência ou Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto nos subitens "(i)" e "(ii)" acima.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NA EMISSÃO", NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.

5.8. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada após comunicação e aprovação da CVM, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios iguais ou ainda mais amplos aos utilizados para a divulgação da Oferta; (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (iii) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da



modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta ou declarem o seu desejo de retratação em relação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em manter sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, o referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente a respeito, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Na hipótese de revogação da aceitação da Oferta, se o respectivo Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada após comunicação e aprovação da CVM, 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 resilido, após comunicação e aprovação da CVM, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e a Administradora comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

5.9. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

5.10. Público Alvo

A Oferta é destinada a (i) Investidores Não Institucionais, correspondentes a investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investimentos profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos; e (ii) Investidores Institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, carteiras administradas fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer



caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial inexistindo, valores máximos.

É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

5.11. Declaração de Inadequação

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE ESTES ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS NOVAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS NOVAS COTAS.

Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção “6. Fatores de Risco” constante na página 76 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

5.12. Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) admissão à negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

As Novas Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. Para fins deste parágrafo, não serão consideradas negociação das Novas Cotas as transferências não onerosas das Novas Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas.

5.13. Cronograma Tentativo da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:



Evento	Etapa	Data prevista (1)(2)
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	08/03/2021
2.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	22/03/2021
3.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo	24/03/2021
4.	Início das Apresentações a potenciais Investidores	24/03/2021
5.	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	31/03/2021
6.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	31/03/2021
7.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	13/04/2021
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	15/04/2021
9.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	15/04/2021
10.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	16/04/2021
11.	Data de liquidação do Direito de Preferência	16/04/2021
12.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	19/04/2021
13.	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	23/04/2021
14.	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (fora do Direito de Preferência)	27/04/2021
15.	Data de Liquidação das Novas Cotas	30/04/2021
16.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	03/05/2021

(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 400.

(2) 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 a seção "5.8. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" deste Prospecto.

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 da Administradora, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da CVM e da B3, nos endereços indicados no item "8.1. Esclarecimentos a Respeito do Fundo e da Oferta" na página 90 deste Prospecto.

O Coordenador Líder da Oferta realizará apresentações aos potenciais Investidores (*roadshow*), no Brasil, no período compreendido entre a data em que o Prospecto for disponibilizado e a data de encerramento do Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais.

5.14. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsável por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos Boletins de Subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção "4. Identificação da Administradora, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta", na página 41 deste Prospecto.

5.14.1. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento de 3,5% (três vírgula cinco por cento) incidentes sobre o volume total de Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("**Comissionamento**"), divididos da seguinte forma: (i) 1,5% (um vírgula cinco por cento) a título de comissão de coordenação e estruturação ("**Comissão de Coordenação e Estruturação**"); e (ii) 2,0% (dois por cento) a título de comissão de colocação ("**Comissão de Colocação**").

O Comissionamento será pago à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, mediante dedução do valor total da captação de recursos na Oferta.



O valor do Comissionamento devido ao Coordenador Líder, bem como a remuneração das Instituições Contratadas para a Oferta serão pagos em contas correntes a serem indicadas pelas Instituições Participantes da Oferta no Contrato de Distribuição e nos respectivos termos de adesão, conforme o caso.

A remuneração das Instituições Contratadas para a Oferta será paga diretamente pelo Coordenador Líder, em conta corrente a ser indicada por tais Instituições Contratadas para a Oferta nos respectivos termos de adesão.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo, dos Cotistas e manifestação favorável da CVM.

Os pagamentos das comissões acima referidas deverão ser feitos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a remuneração, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba os valores como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto acima, ou de acordo com cada um dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelas Instituições Contratadas, o Coordenador Líder ou qualquer das Instituições Contratadas, conforme o caso, oportunamente emitirão recibo ao Fundo.

O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder nos termos da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério do Coordenador Líder, poderão ser indicadas contas de titularidade as quais o Fundo deverá utilizar para realizar diretamente o pagamento do Comissionamento a ser repassado.

5.14.2. Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição.

5.14.3. Procedimento de Coleta de Intenções

Será adotado o Procedimento de Coleta de Intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais, conforme o caso.



5.14.4. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder coordenará a Oferta 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 dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor, entretanto, fica desde já ressalvado que 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 Novas Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, nos termos da legislação e da regulação aplicáveis, incluindo as 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, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, e em qualquer caso que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do Fundo;
- (ii) após o registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Definitivo, observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (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 aos investidores;

- (v) os Cotistas do Fundo que possuem cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, por meio de comunicado, o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes. Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, e a possibilidade de Distribuição Parcial;
- (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 Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Contrato de Distribuição - Oferta Não Institucional", na página 63 deste Prospecto Definitivo;
- (x) ainda durante o Período de Subscrição, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, conforme disposto na Seção "5.14.6 Oferta Não Institucional", na página 63 deste Prospecto Definitivo;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xiii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos



Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

- (xiv) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Subscrição por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição e os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, nas Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo da Oferta, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, a critério da Administradora e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xv) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar 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 à Administradora e ao Gestor, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xvi) a liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xviii" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Prospecto e termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso;
- (xvii) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Novas Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, tenha sido realizado, entregará a cada Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência o recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista neste Prospecto;
- (xviii) caso, na Data de Liquidação ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha em razão de problemas operacionais da B3, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação ou após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Novas Cotas subscritas pelo Investidor ou Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu o Direito de Preferência não sejam integralizadas, os respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores ou Cotistas (ou terceiros cessionários) serão canceladas;



- (xix) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xx) 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.

Constará dos Pedidos de Subscrição a outorga pelo Investidor Não Institucional à respectiva Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia do documento assinado ao Investidor Não Institucional, conforme o caso, no endereço constante do respectivo Pedido de Subscrição.

5.14.5. Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos do Regulamento. 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 exigência de aplicação mínima 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, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Boletim de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo
Rio de Janeiro, RJ
CEP: 22.250-040
At.: Rodrigo Ferrari
Tel.: (11) 3383-2715
E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com



PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VERIFICAR O ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA" NA PÁGINA 52.

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, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) 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 por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de 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.

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.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à 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 Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) 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.

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

5.14.6. Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição que se iniciou em 31 de março de 2021 (inclusive) e encerra-se em 23 de abril de 2021 (inclusive) ("**Oferta Não Institucional**").

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta,

sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição que foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como o detalhamento abaixo:

- (i) durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma Instituição Participante da Oferta;
- (ii) no Pedido de Subscrição, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição, ao menos (a) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Não Institucional já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (b) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Não Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (b.1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou (b.2) uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição, sendo que, se o Investidor Não Institucional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no item (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada;



- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição, o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item "5.8 Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 53 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das Novas Cotas por eles subscritas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Subscrição, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data do término do Procedimento de Coleta de Intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Subscrição.

Poderá haver desistência do Pedido de Subscrição, sem ônus para o subscritor, caso haja divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto, que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento.

Caso o total de Novas Cotas da Emissão objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas da Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas da Emissão correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Novas Cotas destinada à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será



efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Novas Cotas da Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas ("**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**").

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 76 DESTE PROSPECTO 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; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, 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 SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO 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 SUBSCRIÇÃO 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.

5.14.7. Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas da Emissão remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que



haja a distribuição, ao menos, (a) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Institucional já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (b) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (b.1) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou (b.2) uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas da Emissão efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor Institucional, sendo que, se o Investidor Institucional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;

- (iii) 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 ordens de investimento durante o Procedimento de Coleta de Intenções; e
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever, o Preço de Emissão devido. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na 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.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado, para o Coordenador Líder, até a data do término do Procedimento de Coleta de Intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

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, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, 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 e



internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

5.14.8. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional, à Oferta Institucional e ao Direito de Preferência

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional, à Oferta Institucional e ao Direito de Preferência, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional, à Oferta Institucional e ao Direito de Preferência, em conjunto.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exerceu seu Direito de preferência, que subscrever a Novas Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* 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 Novas Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtenção de 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 tenham sido convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, e a possibilidade de Distribuição Parcial.

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 Novas Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento 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 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 "RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 85 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

5.14.9. Custos Estimados de Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações ao longo da Oferta e em eventual emissão de Novas Cotas Adicionais.



	Custo Total da Oferta (R\$)⁽²⁾	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.000.000,00	1,50	1,500%
Imposto sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	320.420,59	0,16	0,160%
Comissão de Colocação	4.000.000,00	2,00	2,000%
Imposto sobre a Comissão de Colocação	427.227,45	0,21	0,214%
Assessor Legal	130.000,00	0,07	0,065%
Taxa de Registro da CVM	317.314,36	0,16	0,016%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3	12.354,69	0,01	0,005%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	37.064,11	0,02	0,018%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	70.000,00	0,04	0,035%
Taxa de Registro ANBIMA	7.376,00	0,00	0,004%
Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas ⁽²⁾	80.000,00	0,04	0,040%
TOTAL	8.389.402,31	4,21	4,205%

(1) O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas, sendo os valores arredondados e estimados, considerando o Montante Inicial da Oferta.

(2) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

5.14.10. Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá contratar as Instituições Contratadas para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Novas Cotas de emissão do Fundo, por meio da celebração de determinados termos de adesão ao Contrato de Distribuição, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

O Fundo autoriza o Coordenador Líder a contratar as Instituições Contratadas por meio da celebração de termos específicos de adesão ao Contrato de Distribuição, o qual regulará a participação das Instituições Contratadas, para os assessorarem e/ou



participarem da colocação das Novas Cotas, podendo inclusive substabelecer os poderes outorgados pelo Fundo de maneira irrevogável e irrevogável no Contrato de Distribuição.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração das Instituições Contratadas, bem como a efetivação do pagamento ("**Comissionamento das Instituições Contratadas**"), nos termos dos respectivos termos de adesão que vierem a ser celebrados pelas Instituições Contratadas, observado que o montante do Comissionamento das Instituições Contratadas (i) será correspondente a, no mínimo, 2/3 (dois terços) da Comissão de Colocação; e (ii) estará limitado ao montante do Comissionamento previsto acima.

O Comissionamento das Instituições Contratadas será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, para o Gestor ou para os Cotistas em razão da contratação das Instituições Contratadas, sendo certo que tal pagamento será realizado mediante dedução do valor total da captação de recursos na Oferta.

A participação das Instituições Contratadas, assim como as obrigações que assumirem no âmbito da Oferta, não afetará, de qualquer forma, as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder será responsável, perante o Fundo, pelo pagamento dos valores correspondentes e devidos pelos Investidores à integralização das Novas Cotas por eles subscritas e cujos valores eventualmente tenham sido direcionados ao Coordenador Líder, distribuídas no mercado por meio das demais Instituições Contratadas.

5.15. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo e de Aplicações Financeiras, de acordo com a Política de Investimentos estabelecida no "Capítulo 3 – da Política de Investimentos" do Regulamento.

Adicionalmente, ainda que o Montante Inicial da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade da Distribuição Parcial, todos os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimento do Fundo, conforme descrita no "Capítulo 3 – da Política de Investimentos" do Regulamento e na seção "3.5. Política de Investimentos" na página 26 deste Prospecto, sendo que, nesta hipótese, o Fundo não disporá de recursos adicionais para a aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras e, conseqüentemente, sua capacidade de diversificação da carteira será afetada negativamente, conforme risco descrito no fator de risco "Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Montante Inicial da Oferta", constante da página 85 deste Prospecto.

As aquisições e alienações de Ativos Alvo e Aplicações Financeiras deverão observar as regras previstas no "Capítulo 3 – Política de Investimento" do Regulamento, incluindo, sem limitação, os seguintes critérios:

- (i) em relação às cotas de fundo de investimento adquiridas pelo Fundo, tais fundos obrigatoriamente deverão ter como política de investimento, direta ou indireta, o investimento em créditos de natureza imobiliária e, preferencialmente, deverão ser fundos que tenham como política a distribuição periódica de rendimentos, excetuados os fundos de investimento da classe "renda fixa", assim definidos nos termos da regulamentação aplicável; e



- (ii) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

A Administradora, em conjunto com o Gestor, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de procedimento de consulta formal, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, os quais, após o procedimento de consulta formal iniciado em 10 de fevereiro de 2021, cujo resultado foi apurado e divulgado em 02 de março de 2021 ("Consulta Formal"), aprovaram, por meio de quórum representando aproximadamente 39% (trinta e nove por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, a autorização para a aquisição pelo Fundo em situação em que a Administradora encontre-se em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472:

- (i) de cotas de outros fundos de investimentos geridos e/ou administrados pela Administradora ou a pessoas a ele ligadas, respeitado o limite máximo de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que as cotas tenham a Classificação ANBIMA "FII de Desenvolvimento para Venda", "FII de Desenvolvimento para Renda", "FII de Renda", "FII de Títulos e Valores Mobiliários" e/ou "FII Híbrido" e sejam cotas de fundo de investimento imobiliário cuja aquisição seja realizada em sistema de negociação de mercado organizado e/ou por meio de oferta pública secundária de distribuição; e ainda
- (ii) de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") emitidos pela Administradora ou a pessoas a ele ligadas, observadas as seguintes características:
 - a. Os CRIs deverão ter duration máximo de 10 (dez) anos.
 - b. Os CRIs deverão ser indexados (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI" ou "CDI"); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV"); (iv) pela variação da Taxa de Referência, apurado e divulgado pelo Banco Central ("TR/BC"); (v) pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção, calculado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia ("INCC/IBRE"); ou (vi) por taxa de juros pré-fixadas.
 - c. Os CRIs deverão ter remuneração mínima de 100% (cem por cento) do CDI;
 - d. O investimento em CRIs deverá observar o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, caso adquiridos individualmente, ou de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, caso adquiridos em conjunto;



- e. Poderão ser adquiridos CRIs decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável;
- f. Deverão apresentar limite máximo de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo caso o emissor seja ligado ao grupo econômico da Administradora;
- g. Deverão apresentar limite máximo de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo caso o emissor seja ligado ao grupo econômico do Gestor.

DESSA FORMA, OS RECURSOS DA PRESENTE OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NAS SITUAÇÕES DESCRITAS NESTE PARÁGRAFO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses.

5.16. Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Novas Cotas e Formador de Mercado

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. A Administradora, mediante solicitação do Gestor, poderá optar pela contratação de um formador de mercado, visando fomentar a liquidez das Novas Cotas.

5.17. Regras de Tributação

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Novas Cotas.

5.17.1. Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento

A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelecem que os FII 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 seus 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 respectivas Novas Cotas.

O Regulamento prevê a distribuição dos lucros prevista acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo.

Em regra, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRIs ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que será a alíquota aplicável ao Fundo, sem prejuízo do direito da Administradora e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos Cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos Cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

5.17.2. Imposto de Renda – Cotistas do Fundo Residentes no Brasil

Como dito, o Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de Cotista que seja pessoa jurídica isenta (artigo 17 da Lei nº 8.668/93 e artigo 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das Cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumpramos ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas



emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de Cotas a terceiros. No caso de alienação das Cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por Cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (artigo 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da CSLL.

5.17.3. IOF/Títulos – Carteiras do Fundo

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

5.17.4. IOF/Títulos – Cotista do Fundo

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observados os seguintes limites: (i) quando referido fundo não for constituído ou não entrar em funcionamento regular: 10% (dez por cento); e (ii) no caso de fundo já constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM: 5% (cinco por cento).

5.17.5. Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente

Aos Cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373 e que não residirem em país ou jurisdição considerados nos termos da legislação fiscal, como país de baixa ou nula tributação, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas qualificados não residentes em jurisdição de baixa ou nula tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na



alienação das Cotas realizada em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das lei e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de Cotistas qualificados residentes ou domiciliados em país de baixa ou nula tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

5.17.6. Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimo por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que invistam no Brasil nos termos da Resolução CMN nº 4.373, relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

5.18. Alteração do Tratamento Tributário

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para, nem serão responsáveis por, evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.



6. FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR NOVAS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR NOVAS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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 não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

6.1. Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme a Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de Imposto de Renda, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho 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 Imposto de Renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de



20% (vinte por cento). 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 (iv) 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.

6.2. Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

6.3. Riscos Relativos a Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

6.3.1. Covid-19

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid- 19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos



Imobiliários monitorados pelo Gestor, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da oferta.

6.4. Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, dentre 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.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e 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.

6.5. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido aos Cotistas solicitar resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora 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 Alvo e dos Aplicações Financeiras poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.



6.6. Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção, até o limite de seu patrimônio. Não obstante, existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo subjacente permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

6.7. Risco da Influência Significativa do Governo Federal Sobre a Economia Brasileira

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. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

6.8. Risco de Instabilidade Política

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Em 2018, a população brasileira elegeu Jair Messias Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo.

Os desdobramentos das investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado



da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira.

Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

6.9. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRIs, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRIs deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

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 prevê, ainda, 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”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRIs no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRIs em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRIs e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Alvo integrante do patrimônio do fundo.

6.10. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é admitido aos Cotistas solicitar o resgate de suas Cotas, sendo permitido o resgate somente na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo



desinvestimento no Fundo, estes 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.

6.11. Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou às Aplicações Financeiras, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

6.12. Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Alvo do Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir recebimento de valores pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos Alvo que o Fundo poderá adquirir.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras.

6.13. Risco de Crédito dos Ativos Alvo da Carteira do Fundo

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de remuneração dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos devedores de tais Ativos Alvo.

6.14. Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de emissões do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de



quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

6.15. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRIs

O investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRIs. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

6.16. Risco de Não Disponibilidade de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras 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 Alvo e/ou de Aplicações Financeiras. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras a fim de propiciar a rentabilidade das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

6.17. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

6.18. Risco Relativo à Frequentes Alterações da Legislação tributária dos CRIs, LCI e LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.



Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

6.19. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo 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 que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

6.20. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

6.21. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar que a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, convoque a 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) do parágrafo 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 Alvo do Fundo será equivalente ao valor das Cotas ou 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.

6.22. Risco Regulatório e Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.



6.23. Risco Operacional

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de administração e gestão adequadas, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

6.24. Risco Imobiliário

Os Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, bem como os imóveis ou direitos reais adquiridos em razão da execução das garantias ou liquidação dos Ativos Alvo, podem ser vinculados a empreendimentos imobiliários, e a eventual desvalorização dos empreendimentos vinculados, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente os locais dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, 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 aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura ou de serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) a desapropriação dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.25. Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora e/ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) 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 à 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 472.

Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (iv) do parágrafo acima, 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. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário 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.



6.26. Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

No entanto, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na seção "5.8. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" deste Prospecto.

6.27. Risco do Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da Emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de realizar uma alocação adequada de recursos em Ativos Alvo e Aplicações Financeiras e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

6.28. Risco Relacionado à Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

6.29. Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito desta Emissão de Novas Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Novas Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade poderá vir a ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, um eventual risco de configuração de Conflito de Interesses. Ademais, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperadas, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

6.30. Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora e o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo e o Gestor poderão contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em Conflito de Interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.



6.31. Risco de Pagamento do Componente por Destituição do Gestor sem Justa Causa

Nos termos do Regulamento do Fundo e do Contrato de Gestão, será devido o Componente por Destituição na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa. O eventual pagamento do Componente por Destituição pelo Fundo poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do Fundo, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

6.32. Riscos do Investimento em Fundos de Investimento Imobiliários e de Perda Patrimonial Total

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário, assim como o Fundo, é de risco, sujeitando os investidores a (i) perdas patrimoniais, podendo ser chamados a aportar recursos adicionais caso o fundo venha a ter patrimônio líquido negativo; e (b) riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das novas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a possíveis perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

6.33. Riscos Relacionados aos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo apresentam seus próprios riscos, que podem não terem sido analisados em sua completude, podendo inclusive ser alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, ou em outro procedimento de natureza similar. Na ocorrência de tais eventos, o Fundo poderá não ser compensado adequadamente pela indisponibilidade ou perda dos referidos Ativos Alvo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

6.34. Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor

O objetivo do Fundo consiste na aquisição predominante de Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

6.35. Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para Fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição, sendo que o Gestor poderá se utilizar de outros critérios para tal determinação. Uma má-avaliação por parte do Gestor quanto à composição de ágio e/ou deságio na aquisição de Ativos Alvo ou Aplicações



Financeiras poderá afetar negativamente a rentabilidade esperada dos respectivos investimentos, podendo afetar negativamente o patrimônio líquido do Fundo.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.



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

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

7.1. Relacionamento entre as Partes

7.1.1. Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder:

A Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram Conflitos de Interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.2. Relacionamento da Administradora com o Gestor:

A Administradora e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e o Gestor não identificaram Conflitos de Interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.3. Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente:

A Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Administradora e o Auditor Independente não identificaram Conflitos de Interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.4. Relacionamento da Administradora com o Custodiante:

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Custodiante possuem relação societária, sendo a Administradora controlada pelo Custodiante. A Administradora e o Custodiante não identificaram Conflitos de Interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.5. Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder:

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

7.1.6. Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente:

O Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de



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

7.1.7. Relacionamento do Gestor com o Custodiante:

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Custodiante não identificaram Conflitos de Interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram Conflitos de Interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.9. Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante 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 Custodiante não identificaram Conflitos de Interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



8. INFORMAÇÕES RELEVANTES

8.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta

Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22.250-040

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

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

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20MOGNO%20RECEB%C3%8DVEIS%20IMOBILI%C3%81RIOS%20HIGH%20GRADE> (neste *website*, localizar o documento procurado).

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373 – 4º andar

São Paulo, SP

CEP: 04571-050

At.: Produtos

Tel.: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: <http://www.genialinvestimentos.com.br> (neste *website*, clicar em "ONDE INVESTIR" (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*), depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar os documentos procurados do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade).

CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

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

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP



Website: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

B3

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

Website: <http://www.b3.com.br> (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada)

Demonstrações Financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta nos seguintes endereços: www.gov.br/cvm/pt-br – na página principal, clicar em "Informações sobre regulados", clicar em "Fundos de investimento", clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

- ANEXO I** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO II** - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO IV** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO V** - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO VI** - ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO VII** - INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente às cotas da terceira emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (“Fundo”) foi realizado pela Mogno Capital Investimentos Ltda. (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade do Fundo (“Estudo”).

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo (“Regulamento”), no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública Primária da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade” (“Prospecto Preliminar”) e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade” (“Prospecto Definitivo”, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospectos” ou, indistintamente, “Prospecto”).

O objeto do Fundo é aplicar, majoritária e principalmente, em Ativos Alvo, conforme descritos no Regulamento e a seguir resumidos: (i) certificados de recebimentos imobiliários (“CRIs”); (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) cédulas de crédito imobiliário; (vi) letras imobiliárias garantias; (vii) cotas de fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”); (viii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e (ix) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “imobiliária” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM. Os recursos financeiros à disposição do Fundo que não estejam aplicados em Ativos Alvo, serão investidos em Aplicações Financeiras, conforme estipulado no Regulamento e no Prospecto.

O Estudo ora apresentado foi elaborado para informar aos cotistas do Fundo a estratégia a ser adotada pelo Gestor, quando da captação dos recursos financeiros. Naturalmente, o Estudo realizado e as conclusões obtidas são dependentes das premissas adotadas pelo Gestor – tais como inflação acumulada do período, taxa de juros praticada pelo mercado, dentre outras. Com efeito, as premissas, muitas vezes, serão estimativas e, por mais que sejam devidamente calculadas e baseadas em um racional econômico-financeiro, elas podem se desviar da realidade futura praticada. Dessa forma, esse Estudo não deve ser considerado como uma promessa ou uma garantia de rentabilidade a ser auferida, mas, sim, uma tentativa de esclarecimento aos investidores sobre a estratégia a ser adotada e os fundamentos que a sustentam.

Premissas do Estudo de Viabilidade

O método de análise utilizado para a verificação da rentabilidade do Fundo é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da alocação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos custos da oferta (conforme mencionados nos Anexos I e II deste Estudo), nos Ativos Alvo, majoritariamente em CRIs e Cotas de FII, mas, também, em Aplicações Financeiras, conforme estipulado no Regulamento e no Prospecto. A partir da dinâmica de alocação dos recursos, projetaram-se os rendimentos esperados (entradas de dividendos periódicos) e o ganho de capital (realizado e não realizado) dos ativos adquiridos (valorização do ativo no mercado secundário).

Ao estimar a evolução da alocação de recursos do Fundo nos Ativos Alvo, foram considerados os volumes de negociação dos ativos no mercado secundário¹. Para tanto, analisou-se o volume transacionado de cada Ativo Alvo nos últimos 60 (sessenta) dias e limitou-se o volume de compra, pelo Fundo, em um percentual de 30% (trinta por cento) desse volume analisado - aumentando as chances de uma execução da estratégia de alocação que não altere substancialmente o preço dos Ativos Alvo no mercado.

Com esse cenário em mente, o Gestor considerou o investimento em 16 (dezesesseis) Ativos Alvo, entre CRIs e cotas de FIIs, com exposição máxima de 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo em cada ativo alocado. Considerando o volume negociado de cada Ativo Alvo e sua respectiva alocação de recursos, estima-se um prazo de aproximadamente 3 (três) meses para a alocação de 98% (noventa e oito) do volume da oferta em CRIs e Cotas de FII.

Foi considerada a manutenção da carteira atual do fundo composta de 23 ativos, entre CRIs e FIIs. A qual foi mantida a rentabilidade dos papéis e ajustada a rentabilidade de acordo com as perspectivas de inflação e juros, posteriormente descritas. A essa carteira foi adicionada os novos ativos, que serão adquiridos com os recursos provenientes da oferta.

Ressalta-se, contudo, que o prazo de alocação do Fundo poderá se estender ou reduzir, a depender do volume de negociação dos ativos, das condições de negociação no mercado ou, até mesmo, das estratégias adotadas pelo Gestor.

Apresenta-se, abaixo, a simulação da expectativa de rentabilidade do Fundo. Para tanto, com base em uma análise fundamentalista do mercado imobiliário, o Gestor estimou os ganhos – rendimento e ganho de capital – de cada ativo na carteira, ao longo do tempo (levando-se em consideração a dinâmica de alocação em cada ativo).

¹ Fonte: Bloomberg. Valores diários negociados por ativo consultados no terminal Bloomberg.



Ademais, a inflação considerada e os juros (CDI) foram extraídos de acordo com as curvas DI x IPCA e DI x pré, respectivamente, de acordo com a data base de 02/03/2021. Tais curvas são calculadas e disponibilizadas diariamente pela B3. Os vértices de cada mês foram considerados uma aproximação de acordo com a maior proximidade. Os valores considerados podem ser verificados no Anexo II.

O Estudo e as estimativas ora apresentadas consideram a alocação estratégica em ativos que permitam um ganho em rendimento e outros que permitam um ganho de capital – sem prejuízo da existência de ativos mistos. Para auferir a valorização nominal das cotas do Fundo, o Gestor considerou, com base no deságio médio dos fundos de investimento imobiliários que apresentam desconto do valor patrimonial da cota em relação ao preço de mercado, a inflação previamente discutida e 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) de retorno real em Cotas de FII e zero ganho de capital em CRIs. Além disso, o Estudo considerou, com base no *yield* do mercado secundário de CRIs e de fundos de investimento imobiliário de recebíveis, que os rendimentos reais pagos pelos ativos serão constituídos pela totalidade do indexador no mês acrescido do spread dos papéis, conforme *pipe line* indicativo, e 8% (oito por cento) para as Cotas de FII. Para o giro da carteira, considerou-se um giro anual de 40% (setenta por cento) da carteira de Cotas de FII, baseado nos valores históricos da estratégia.

A estrutura regulatória do setor, para efeitos do presente Estudo, foi considerada como inalterada ao longo dos anos. Assim, rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda (“IR”).

Apesar da não incidência de IR na distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas (respeitando as exigências normativas para tanto) destaca-se que, observado o posicionamento da Receita Federal, divulgado na Solução de Consulta nº 181, de 04 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, mediante alienação de Cotas de FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento). O recolhimento do IR sobre as operações acima mencionadas será devidamente realizado, sem prejuízo do 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.

O patrimônio do Fundo será constituído, majoritariamente, por CRIs e Cotas de FII - respeitando o tempo necessário para a devida alocação. Os recursos não aplicados em CRIs e Cotas de FII serão destinados à garantia de liquidez aos recursos e/ou aos outros Ativos Alvo permitidos pelo Regulamento.

A análise considera que 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras serão distribuídos mensalmente ao cotista, deduzidos os tributos e despesas do Fundo.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo – SP – 01451-000
Telefone: 55 11 2348-2000

Cabe ressaltar, no entanto, que a pandemia de Covid-19 continua a causar impactos econômicos em escala mundial, em que há grande insegurança quanto à definição de cenários econômicos para o curtíssimo prazo e tendência de modificação do ambiente econômico, no curto e médio prazo, para patamares recessivos. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira além das já analisadas como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 além das analisadas podem impactar a oferta.

O Anexo II apresenta a abertura dos fluxos projetados, sendo que a simulação se inicia no mês de maio de 2021.

A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19 poderá impactar os resultados e previsões desse Estudo de Viabilidade

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais.

Os efeitos econômicos sobre a economia em razão do COVID-19 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais



nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a Oferta e os resultados e previsões desse Estudo de Viabilidade.

Resultados obtidos

Por meio do Estudo, e a considerar as premissas do Gestor e demais considerações apresentadas, o retorno nominal anual médio projetado ao cotista é de 8,82% (oito inteiros e oitenta e dois centésimos por cento).

A referida taxa de retorno foi alcançada pelo cálculo da 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 ao final do referido prazo.

A estratégia do Gestor para gerar o resultado estimado acima está apoiada na análise fundamentalista do mercado imobiliário, que foca na aquisição de fundos imobiliários que estejam, na visão do Gestor, mal precificados e com potencial de valorização. O entendimento da qualidade dos ativos, oferta e demanda de mercado, concorrência, potenciais inquilinos e estrutura jurídica dos contratos de cada fundo é uma das vantagens competitivas do Gestor.

Fatores de Risco

A elaboração do Estudo em referência foi realizada pelo Gestor.

Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial os fatores de risco (i) “Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor”, em razão da possível confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração deste Estudo; (ii) “Risco do Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Montante Inicial da Oferta”, em razão do fluxo projetado e da taxa de retorno do Fundo poder ser negativamente impactados na hipótese de distribuição parcial das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (iii) “Risco Referente à instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do Covid-19” em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado durante a pandemia do novo coronavírus, o que impossibilita prever assertivamente qual será o efeito do alastramento do vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados do Fundo e da Oferta.

Outras Informações Relevantes para o Investidor do FII

Sobre a Gestora

A Mogno é uma gestora de investimentos 100% livre e independente.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo – SP – 01451-000
Telefone: 55 11 2348-2000



Nascemos em 2015, a partir da união de ex-sócios da Hedging-Griffo e executivos do mercado financeiro. Por algum tempo, trabalhamos sozinhos. Cada um investindo seu próprio capital nas mais diferentes oportunidades de mercado.

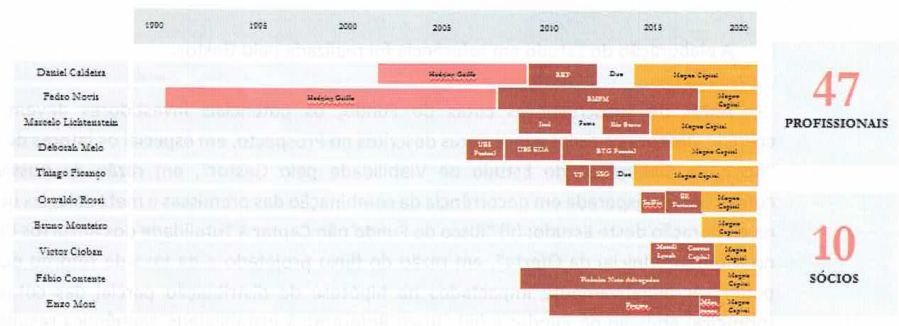
Mas chegou o momento em que percebemos: toda essa experiência reunida poderia abrir caminho para construirmos algo muito maior.

Arquitetura aberta para aproveitar os ventos mais favoráveis, sem nos prendermos às opções de investimentos padronizadas apresentadas pelas grandes instituições financeiras.

Só assim podemos oferecer **soluções originais**, customizadas de acordo com o seu perfil, fazendo da gestão de capital uma relação de **parceria**.

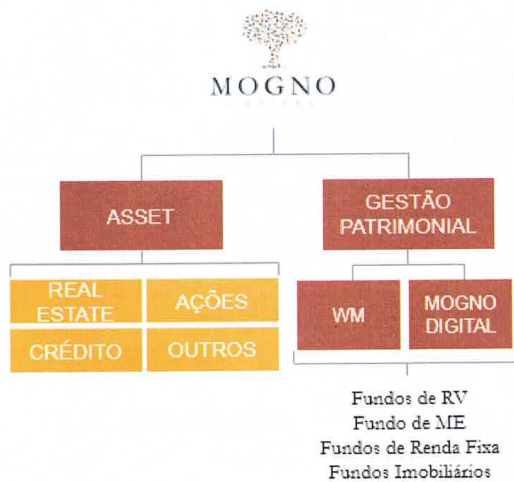


True Partnership



Estrutura organizacional:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo – SP – 01451-000
Telefone: 55 11 2348-2000



Expertise em diversas ramificações da classe:

Mogno Fundo de Fundos (MGFF11)	Mogno Hotéis (MGHT11)	Mogno CRI (MGCR11)	Mogno Real Estate Impact (MGIM11)
<p>Nosso maior fundo, hoje conta com 800 milhões sob gestão. O MGFF conta com uma gestão ágil, e tem como base principal a aquisição de cotas de outros FII's, oferecendo ao cotista a possibilidade de entrada em ofertas restritas.</p>	<p>Fundo de investimento imobiliário que tem a hotelaria como principal foco de investimento. Atualmente conta com 1 imóvel em seu portfólio, CRIs do setor de hotelaria também, isso com mais de 100 milhões sob gestão.</p>	<p>Com foco em Recebíveis Imobiliários, o MGCR busca o melhor equilíbrio entre os CRIs com boa avaliação de crédito e cotas de outros fundos imobiliários de papéis para gerar valor para seus cotistas.</p>	<p>Fundo com foco em aquisição de imóveis em áreas secundárias para retrofit. Existem mais de 70 milhões de reais no pipeline para essa estratégia.</p>

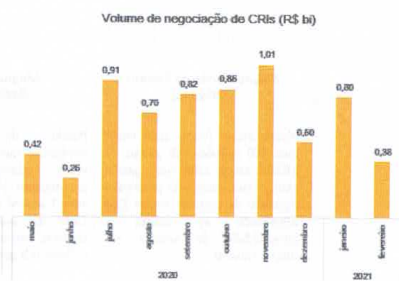
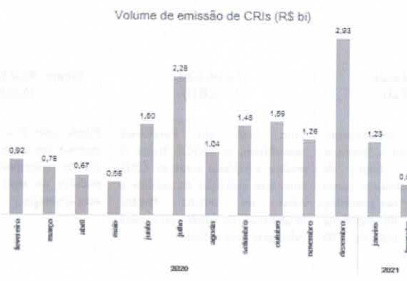
Cenário Econômico:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
 Itaim Bibi – São Paulo – SP – 01451-000
 Telefone: 55 11 2348-2000



Mercado de CRIs:

Os juros menores incentivaram o desenvolvimento do mercado de dívida e a isenção fiscal dá vantagem aos CRIs por baratear o custo de financiamento final para o devedor



Sobre o Fundo:

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo – SP – 01451-000
Telefone: 55 11 2348-2000

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade lançado em outubro de 2020, hoje tem um patrimônio de 69 milhões.



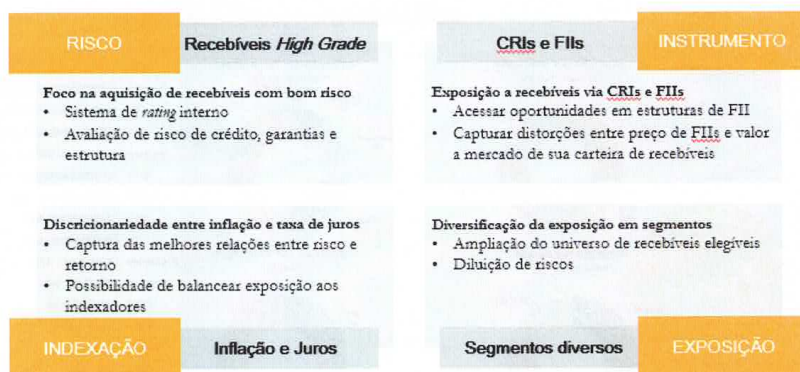
Fundo destinado à aquisição de papéis de natureza imobiliária. Com foco na estrutura das operações, análise de crédito interna da operação, avaliando devedor e garantias.



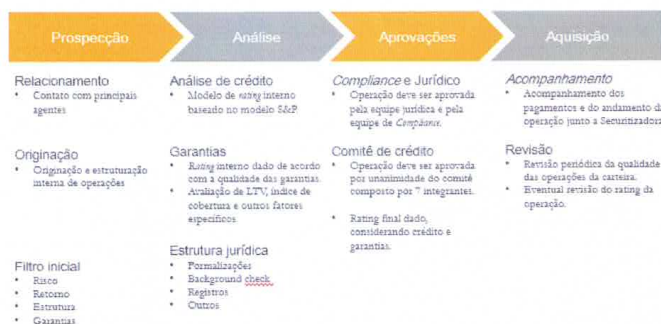
Exposição a indexadores IPCA e CDI. Retorno composto por operações estruturadas de CRIs e FIIs.



Estratégia engloba expertise da casa na aquisição e negociação de FIIs. Com objetivo de aproveitar distorções de mercado dos fundos de papel.



Processo de Investimento:



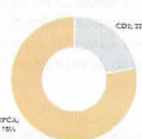
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo – SP – 01451-000
Telefone: 55 11 2348-2000

Perfil da Carteira:

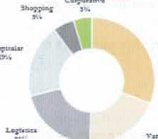
CODIGO	DEVEDOR	RATING	SEGMENTO	INDEXADOR	CRIS			VOLUME	NPL	PAGAMENTO
					Tx. EMISSÃO	Tx. AQUISIÇÃO	CONULÇÃO			
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,89	3,89	4,88	R\$ 10.249.358	14,87%	mensal
20H0698930	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5	5	8,85	R\$ 9.599.724	13,93%	mensal
20K0571437	Blue Macaw	N/A	Logística	IPCA+	5,34	5,54	5,77	R\$ 5.163.970	7,49%	mensal
200594446	Paes&G	N/A	Residencial	IPCA+	10	10	3,61	R\$ 4.004.495	5,91%	mensal
200763944	Satin	N/A	Residencial	IPCA+	8,5	8,5	3,78	R\$ 3.453.438	5,01%	mensal
1980177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,7	2	4,13	R\$ 3.373.514	4,99%	mensal
20A0977906	JSL	AA+	Logística	IPCA+	6	6	6,11	R\$ 3.020.911	4,38%	mensal
20A0973033	JSL	AA+	Logística	IPCA+	6	6	6,07	R\$ 2.996.585	4,29%	mensal
19L03928938	São Gonçalo	A+	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	2,51	R\$ 2.287.330	3,73%	Semestral
19L0269138	Direcional	AA+	Comercio	CDI%	1,04	1,15	4,11	R\$ 2.500.528	3,69%	mensal
200764640	Gafisa	N/A	Residencial	CDI+	3,5	3,5	4,11	R\$ 2.481.130	3,81%	mensal
200764641	Gafisa	N/A	Residencial	CDI+	3,5	3,5	4,11	R\$ 2.481.130	3,81%	mensal
19L0329039	Tegra	A-	Residencial	CDI+	1,1	2	1,71	R\$ 1.022.793	1,48%	trimestral
2080920166	Grupo Mateus	A	Varejo	IPCA+	4,7	4,99	5,07	R\$ 1.021.422	1,48%	mensal
Resumo*						5,37	5,00	R\$ 54.646.323	78,98%	

TIPO	SEGMENTO	VOLUME	NPL
SADII1	FI de CRI	R\$ 2.247.013	3,26%
JPPA11	FI de CRI	R\$ 2.247.013	2,11%
KNSC11	FI de CRI	R\$ 2.247.013	1,85%
Outros	FI de CRI	R\$ 2.247.013	1,67%
Resumo		R\$ 8.988.051	8,43%

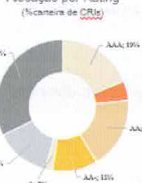
Alocação por Indexador
(%carteira de CRIs)



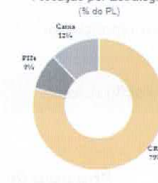
Alocação por Segmento
(%carteira de CRIs)



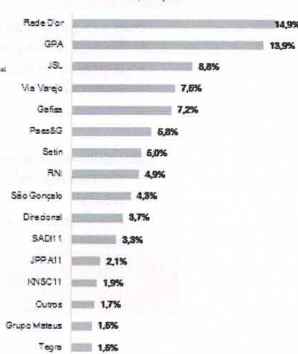
Alocação por Rating
(%carteira de CRIs)



Alocação por Estratégia
(% do PL)

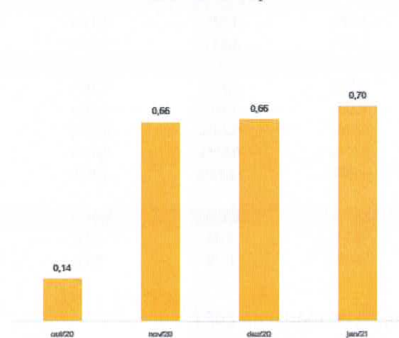


Exposição

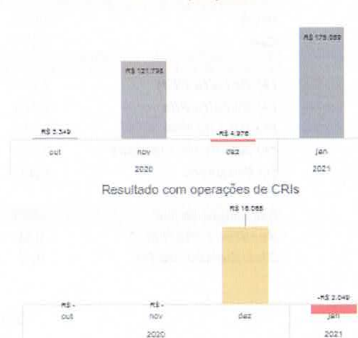


Fonte: Relatório gerencial de janeiro de 2021

Histórico de distribuição



Resultado com operações de FII's



Resultado com operações de CRIs



Fonte: Relatório gerencial de janeiro de 2021.

Pipeline de Ativos:

CRI	Segmento	Mês de Investimento	% PL	Indexador	Taxa (a.a.) ¹
Incorporação	Residencial	mai/21	10,0%	IPCA+	5,0%
Corporativo	Hotelaria	mai/21	7,4%	IPCA+	8,0%
Logístico	Varejo	mai/21	3,3%	IPCA+	6,0%
Incorporação	Residencial	jun/21	5,0%	IPCA+	6,0%
Incorporação	Residencial	jun/21	5,6%	IPCA+	6,0%
SLB	Educação	jun/21	5,6%	IPCA+	5,5%
Incorporação	Residencial	jul/21	3,7%	IPCA+	7,0%
BTS	Hipermercado	jun/21	3,7%	IPCA+	5,5%
Parque solar	Telecomunicação	jul/21	5,6%	IPCA+	6,0%
Shooping	Shooping	mai/21	5,6%	IPCA+	5,0%
Corporativo	Residencial	mai/21	5,6%	CDI+	4,0%
FII's		mai/21	15,5%		


Fonte: Mogno Capital

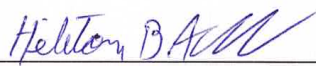
Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. ¹ Taxas estimadas, dado que algumas operações ainda estão em estruturação e passíveis de alterações.

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Premissas econômicas					
IPCA	5,06%	4,78%	4,72%	4,71%	4,76%
CDI	3,39%	5,39%	6,68%	7,36%	7,76%
MGCRII - Pós Emissão					
(+) Receita CRIs	7,72%	8,14%	8,23%	8,29%	8,37%
(+) Receita FIs	1,21%	1,21%	1,21%	1,21%	1,21%
(+) Giro de FIs	0,27%	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%
(+) Ativos de Liquidez	0,10%	0,07%	0,09%	0,09%	0,10%
(-) Despesas	-0,88%	-0,92%	-0,92%	-0,92%	-0,92%
Resultado (a.a.)	8,43%	8,78%	8,89%	8,95%	9,04%
Resultado (R\$/cota)	8,01	8,34	8,44	8,51	8,58
Distribuição média	0,67	0,70	0,70	0,71	0,72

São Paulo, 04 de março de 2021

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.


 Por: _____
 Cargo: **Pedro Novis**
 CPF: **Sócio Diretor**
CPF. 118.982.418-30


 Por: **HELITON ARAUJO**
 Cargo: **ASSOCIADO**
 CPF: **706.203.936-02**



O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, 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 PARA O FUNDO.

O SURTO, EPIDEMIA, PANDEMIA E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS NO GERAL, INCLUSIVE AQUELAS PASSÍVEIS DE TRANSMISSÃO POR HUMANOS, COMO O CORONAVÍRUS (COVID-19), O ZIKA, O EBOLA, A GRIPE AVIÁRIA, A FEBRE AFTOSA, A GRIPE SUÍNA, A SÍNDROME RESPIRATÓRIA NO ORIENTE MÉDIO OU MERS E A SÍNDROME RESPIRATÓRIA AGUDA GRAVE OU SARS, PODEM LEVAR A UMA MAIOR VOLATILIDADE NO MERCADO DE CAPITAIS, INTERNO E/OU GLOBAL, CONFORME O CASO, E RESULTAR EM PRESSÃO NEGATIVA SOBRE A ECONOMIA BRASILEIRA, PODENDO, INCLUSIVE, AFETAR DIRETAMENTE O MERCADO IMOBILIÁRIO, O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, O FUNDO E O RESULTADO DE SUAS OPERAÇÕES, INCLUINDO EM RELAÇÃO AOS ATIVOS ALVO. SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS TAMBÉM PODEM RESULTAR EM POLÍTICAS DE QUARENTENA DA POPULAÇÃO E/OU EM MEDIDAS MAIS RÍGIDAS DE ISOLAMENTO FORÇADO E COMPLETO DA POPULAÇÃO (LOCKDOWN), O QUE PODE VIR A PREJUDICAR AS OPERAÇÕES, RECEITAS E DESEMPENHO DO FUNDO E DOS ATIVOS ALVO QUE VIEREM A COMPOR SEU PORTFÓLIO E DOS IMÓVEIS QUE OS LASTREIAM, CONFORME O CASO, BEM COMO AFETAR NEGATIVAMENTE A VALORIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO E DE SEUS RENDIMENTOS.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo – SP – 01451-000
Telefone: 55 11 2348-2000

ANEXOS AO ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO I

Custos da Oferta e despesas recorrentes do Fundo

Para a elaboração do estudo de viabilidade e retorno do Fundo, foram consideradas as despesas recorrentes do Fundo. Abaixo, passa-se, rapidamente, por todas as despesas recorrentes que o Fundo incorrerá ao longo de sua atuação.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

Para fins do abaixo, “**Base de Cálculo da Taxa de Administração**” significa (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, 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 IFIX, sendo o referido 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.

1. Observado o disposto no item 2 abaixo, o Fundo pagará à Administradora uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta por:

- (i) o equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- (ii) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- (iii) uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) correspondente a um dos seguintes montantes, calculados segundo um percentual variável sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos seguintes termos, observado ainda o disposto no item 2 abaixo:
 - (a) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja inferior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), a Taxa de Gestão será equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, à razão de 1/12 (um doze avos);

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo – SP – 01451-000
Telefone: 55 11 2348-2000

- (b) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), mas inferior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12 (um doze avos), à soma de: (1) o montante descrito na alínea (a) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,60% a.a. (sessenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igual ou superior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais);
- (c) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12 (um doze avos), à soma de: (1) montante descrito na alínea (b) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igual ou superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e
- (d) na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa (conforme definida no Regulamento), nos termos do Artigo 11.3 do Regulamento, o equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Dia Útil anterior à data da deliberação da assembleia geral que aprovar a destituição ou substituição sem Justa Causa ("Componente por Destituição"), devido na data da referida deliberação. Por ser incorporado à Taxa de Administração, o Componente por Destituição é considerado um encargo do Fundo, nos termos do Artigo 14.1, item (i), do Regulamento, devendo ser pago ao Gestor pelo Fundo com seu patrimônio.

2. Exclusivamente durante o período de 6 (seis) meses contados da data de uma de integralização de novas cotas de emissão do Fundo no âmbito de uma oferta pública de distribuição, ou até que Fundo tenha alocado, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos descritos nas alíneas (a) e/ou (c) do item (i) do Artigo 3.1 do Regulamento, o que ocorrer antes, a Taxa de Administração será equivalente à soma dos seguintes montantes (i) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração não correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, o valor total calculado nos termos do item 1 acima, e (ii) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, (a) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, e (b) a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas.



3. 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, observado o disposto no item 2 acima e, em relação ao Componente por Destituição, o disposto no item 1, alínea (d) acima.

CUSTO DE AUDITORIA: custos para o pagamento de auditores independentes do Fundo, estimados em R\$ 20.000,00 por ano.

CUSTOS DA OFERTA: Os custos estimados para a oferta são estimados em R\$ 8.389.402,31, e abrangem os custos de Comissão de Coordenação e Estruturação, Imposto sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação, Comissão de Colocação, Imposto sobre a Comissão de Colocação, Assessor Legal, Taxa de Registro da CVM, Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3, Taxa de Análise para Listagem de Emissores da B3, Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3, Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3, Taxa de Registro ANBIMA, Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas.

ANEXO II
Curvas CDI e IPCA projetados

Mês	E(CDI)a.a.	E(IPCA)a.a.	Mês	E(CDI)a.a.	E(IPCA)a.a.
abr-21	2,2%	5,5%	nov-23	6,8%	4,7%
mai-21	2,3%	6,7%	dez-23	6,8%	4,7%
jun-21	2,6%	6,9%	jan-24	6,9%	4,7%
jul-21	2,7%	5,8%	fev-24	6,9%	4,7%
ago-21	2,9%	5,1%	mar-24	7,0%	4,7%
set-21	3,1%	4,6%	abr-24	7,1%	4,7%
out-21	3,3%	4,2%	mai-24	7,1%	4,7%
nov-21	3,5%	4,2%	jun-24	7,1%	4,7%
dez-21	3,7%	4,3%	jul-24	7,2%	4,7%
jan-22	3,9%	4,4%	ago-24	7,2%	4,7%
fev-22	4,1%	4,6%	set-24	7,3%	4,7%
mar-22	4,2%	4,8%	out-24	7,4%	4,7%
abr-22	4,4%	5,0%	nov-24	7,4%	4,7%
mai-22	4,6%	5,0%	dez-24	7,4%	4,7%
jun-22	4,7%	4,9%	jan-25	7,4%	4,7%
jul-22	4,9%	4,8%	fev-25	7,5%	4,7%
ago-22	5,0%	4,8%	mar-25	7,6%	4,8%
set-22	5,3%	4,8%	abr-25	7,6%	4,8%
out-22	5,4%	4,8%	mai-25	7,6%	4,8%
nov-22	5,5%	4,7%	jun-25	7,7%	4,8%
dez-22	5,6%	4,7%	jul-25	7,7%	4,8%
jan-23	5,8%	4,7%	ago-25	7,7%	4,8%
fev-23	5,9%	4,7%	set-25	7,7%	4,8%
mar-23	6,0%	4,7%	out-25	7,8%	4,8%
abr-23	6,1%	4,7%	nov-25	7,8%	4,8%
mai-23	6,2%	4,7%	dez-25	7,8%	4,8%
jun-23	6,3%	4,7%	jan-26	7,8%	4,8%
jul-23	6,4%	4,7%	fev-26	7,8%	4,7%
ago-23	6,5%	4,7%	mar-26	7,9%	4,7%
set-23	6,7%	4,7%	abr-26	7,9%	4,7%
out-23	6,7%	4,7%			

Fonte: Taxas referenciais BM&FBOVSPA- 02/03/2021

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo – SP – 01451-000
Telefone: 55 11 2348-2000



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, 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), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**, 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 ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.204/0001-91, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data 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, incluindo o Estudo de Viabilidade, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, 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, 08 de março de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANA CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2021.03.08 10:15:00 -03'00'

Nome:

Cargo

IURI

RAPOPORT:13246139806

Digitally signed by IURI
RAPOPORT:13246139806
Date: 2021.03.08 10:16:04 -03'00'

Nome:

Cargo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR-LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

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 Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas ("**Novas Cotas**") da 3ª (terceira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**, 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 35.652.204/0001-91, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**"), respectivamente), administrado pelo **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 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 ("**Administradora**"), 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 tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 8 de março de 2021



Nome:

Cargo

Evandro Pereira
Diretor

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome:

Cargo

Rodolfo Riechert
Diretor

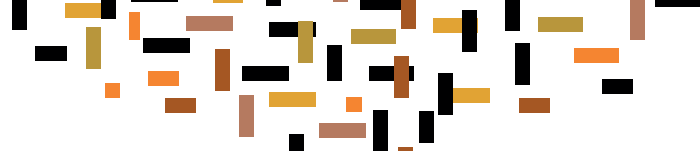


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 19

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, 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, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 19** (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo;
- (d) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;
- (e) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (“Regulamento”);

Rio de Janeiro, 01 de novembro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2019.11.01 18:11:44 -03'00'

Nome:

Cargo:

DIANA FALCAO
CAZES:09826047775
Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2019.11.01 18:11:57 -03'00'

Nome:

Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 9d0773d04110d9772c384207a010cc8d

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



4o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1028896

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 136,52
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 30,88
Lei 4.664/05: R\$ 7,71
Lei 111/06: R\$ 7,71
Lei 6281/12: R\$ 6,17
ISSQN: R\$ 8,28
Total: R\$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDDU68500-DBB
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 04/11/2019
MONICA RODRIGUES COELHO:79441920720



Características do documento original

Arquivo: Instrumento de Constituição - FII Brick 19
- 01.11.2019.pdf
Páginas: 1
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:11:44
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 01/11/2019 14:11:57
Carimbo do tempo: Não



ANEXO V

REGULAMENTO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



REGULAMENTO DO
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**

CNPJ nº 35.652.204/0001-91

São Paulo, 16 de setembro de 2020.



SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – DO FUNDO	3
CAPÍTULO 2 – DO OBJETO	3
CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	4
CAPÍTULO 4 – DO PATRIMÔNIO E DAS COTAS	7
CAPÍTULO 5 – DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	8
CAPÍTULO 6 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	12
CAPÍTULO 7 – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO	13
CAPÍTULO 8 – DOS DEVERES E VEDAÇÕES ADICIONAIS DA ADMINISTRADORA	16
CAPÍTULO 9 – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	19
CAPÍTULO 10 – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR	19
CAPÍTULO 11 – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....	21
CAPÍTULO 12 – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	22
CAPÍTULO 13 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	27
CAPÍTULO 14 – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	29
CAPÍTULO 15 – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	30
CAPÍTULO 16 – DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	31
CAPÍTULO 17 – DO FORO	33
ANEXO I – DEFINIÇÕES	34
ANEXO II – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO.....	37
ANEXO III – MODELO DE SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	39

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE

CAPÍTULO 1 – DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1.1. Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados neste Regulamento têm o significado que lhes são atribuídos no **Anexo I** deste Regulamento. Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa, sem alteração de significado.

1.1.2. O Fundo é administrado pela 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/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20MOGNO%20RECEB%3%8DVEIS%20IMOBILI%3%81RIOS%20HIGH%20GRADE>).

1.1.3. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento ou das demais normas aplicáveis, devam 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/asset-management/administracao-fiduciaria/FII%20MOGNO%20RECEB%3%8DVEIS%20IMOBILI%3%81RIOS%20HIGH%20GRADE>.

1.1.4. O Fundo é destinado a investidores em geral, nos termos das legislação e da regulação aplicáveis, incluindo as 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, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, e em qualquer caso que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do Fundo.

1.1.5. Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento "Títulos e Valores Mobiliários", nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII nº 10, de 23 de maio de 2019.

CAPÍTULO 2 – DO OBJETO

2.1. Observada a política de investimento do Fundo descrita no Capítulo 3 abaixo, o Fundo tem por objeto aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar ao cotista obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2.1 acima, os recursos do Fundo serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

- (i) o Fundo deverá adquirir, primordialmente, os seguintes ativos ("Ativos Alvo"):
 - (a) CRIs (1) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, (2) que não decorram de operações de locação de imóveis pertencentes a fundos de investimento sob administração ou gestão do Gestor, e (3) cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor;
 - (b) letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas (1) de fundos de investimento sob administração ou gestão da Administradora ou do Gestor, ou (2) da Administradora ou do Gestor;
 - (c) cotas de fundos de investimento imobiliário;
 - (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e
 - (e) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada "imobiliária" pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM;
- (ii) a alocação total nos ativos indicados nas alíneas (b), (d) e (e) do item (i) acima não poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo por um período contínuo de 6 (seis) meses, observado, todavia, que referido prazo poderá ser prorrogado pelo Gestor, por mais 6 (seis) meses, desde que o argumento para a extensão seja o gerenciamento de recursos do Fundo para a realização do pagamento da aquisição de Ativo Alvo indicado na alínea (a) do item (i) acima;
- (iii) observados os requisitos dispostos neste Regulamento e na regulamentação aplicável ao Fundo, 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 Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472;
- (iv) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos

- Alvo, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo;
- (v) sem prejuízo do disposto no item (vi) abaixo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja alocada em Ativos Alvo, será aplicada nos seguintes ativos financeiros ("Aplicações Financeiras"):
- (a) cotas de fundos de investimento da classe "renda fixa", assim definidos nos termos da regulamentação aplicável;
 - (b) títulos de renda fixa, públicos ou privados; e
 - (c) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
- (vi) o Fundo também poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nas Aplicações Financeiras indicadas nas alíneas (a) e (b) do item (v) acima para atender suas necessidades de liquidez;
- (vii) as aquisições e alienações de Ativos Alvo e Aplicações Financeiras deverão observar as seguintes regras adicionais:
- (a) em relação às cotas de fundo de investimento adquiridas pelo Fundo, tais fundos obrigatoriamente deverão ter como política de investimento, direta ou indireta, o investimento em créditos de natureza imobiliária e, preferencialmente, deverão ser fundos que tenham como política a distribuição periódica de rendimentos, excetuados os fundos de investimento referidos na alínea (a) do item (v) acima; e
 - (b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472;
- (viii) os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:
- (a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
 - (b) 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
 - (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

3.2. A carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo será gerida pelo Gestor, contratado pela Administradora nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM 472. O Gestor desempenhará suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código ANBIMA.

3.2.1. Competirá ao Gestor decidir, com discricionabilidade, sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observada a política de investimentos do Fundo, bem como o enquadramento da sua carteira, termos deste Regulamento e da legislação aplicável, devendo a Administradora, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins. O Gestor não estará sujeito a qualquer compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, observado, entretanto, o disposto no Artigo 3.1, item (vii), alínea (b) acima, ou, ainda, compromisso de limitação quanto (i) ao território, podendo adquirir Ativos Alvo ou Aplicações Financeiras relacionados a devedores, emissores ou empreendimentos localizados em qualquer região do território nacional; (ii) à existência ou não de classificação de risco (*rating*) dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras; e (iii) à existência ou não de garantias, de qualquer natureza, vinculadas aos Ativos Alvo ou às Aplicações Financeiras. Sem prejuízo do disposto acima, a seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem adquiridos pelo Fundo será feita com base no Manual de Aquisição de Ativos do Gestor, disponível na página do Gestor na rede mundial de computadores (<http://mogno.capital/wp-content/uploads/2020/09/Manual-de-aquisi%C3%A7%C3%A3o-de-ativos-Mogno-V09.2020.pdf>).

3.2.2. Os ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo 3, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos do Artigo 8.4 deste Regulamento.

3.2.3. Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras para investimento pelo Fundo, este poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

3.3. Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, ao fim da página, clicar em "Asset Management" e, na página seguinte em "Administração Fiduciária"; após, selecionar "Manual de Precificação dos Ativos" e, então, clicar no botão "Baixar Arquivo" em frente a "BTG PACTUAL").

3.3.1. O valor de aquisição dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos Alvo e de Aplicações Financeiras pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.



3.4. Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados, primariamente, à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e a manutenção do Fundo.

3.5. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no [Artigo 5.2](#) deste Regulamento.

3.5.1. Quando de seu ingresso no Fundo por meio de subscrição privada ou no mercado primário, conforme o caso, cada cotista deverá observar o disposto no [Artigo 5.3.6](#) abaixo, bem como fornecer seus competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*) para o recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

3.6. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da disposição dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os seguintes eventos: (i) pagamento da Taxa de Administração; (ii) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo, bem como o pagamento de quaisquer exigibilidades do Fundo; (iii) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e (iv) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

3.6.1. Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no [Artigo 3.6](#), não obstante o disposto no [Artigo 3.2.2](#), acima, a Administradora e/ou o Gestor poderão, excepcionalmente (i) alienar Ativos Alvo, ou (ii) promover a emissão de cotas, nos termos descritos no [Artigo 5.2](#) deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos [itens \(i\) e \(ii\)](#) do [Artigo 3.6](#), acima.

3.7. 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.

CAPÍTULO 4 – DO PATRIMÔNIO E DAS COTAS

4.1. Poderão compor o patrimônio do Fundo, os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e, excepcionalmente, os ativos mencionados no [Artigo 3.1, item \(iv\)](#), deste Regulamento e quaisquer direitos deles decorrentes.

4.2. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.2.1. 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.

4.2.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.



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

4.2.4. Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e as condições previstas neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a (i) alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no Artigo 5.6, item (ii), alínea (c) deste Regulamento; e (ii) proceder ao desdobramento ou grupamento das cotas, conforme solicitação do Gestor.

4.2.5. O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio 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.

CAPÍTULO 5 – DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

5.1. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelos recursos provenientes da primeira emissão de cotas do Fundo, a ser realizada nos termos do Suplemento da primeira emissão que consta do **Anexo II** ao presente Regulamento.

5.1.1. Caso, até o término do prazo de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo, não seja distribuído, ao menos, o montante mínimo de cotas indicado no Suplemento da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, devendo ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

5.2. Após a primeira emissão de cotas do Fundo, o Fundo poderá realizar emissões subsequentes de cotas, sem limite em relação à quantidade ou ao número de séries, (i) por decisão da Administradora, após recomendação do Gestor, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, no montante total de até R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, desde que o valor da cota a ser emitida seja

superior ao seu valor patrimonial; ou (ii) mediante aprovação da assembleia geral de cotistas. Em qualquer hipótese, as aprovações de emissão de novas cotas serão formalizadas em Suplementos, na forma do **Anexo III**, que passarão a fazer parte do presente Regulamento. Na hipótese descrita no item (i) acima, a decisão relativa à eventual emissão subsequente de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora, informando as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

5.3. As emissões subsequentes de cotas observarão as seguintes características:

- (i) o valor de subscrição de cada nova cota deverá ser fixado considerado um ou mais dos seguintes critérios (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (a) 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; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas. Independentemente do critério escolhido, nas emissões de cotas aprovadas nos termos do item (i) do Artigo 5.2 acima, o valor da cota a ser emitida deverá superior ao seu valor patrimonial;
- (ii) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou do escriturador do Fundo, conforme o caso, necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. Farão jus ao direito de preferência aqueles que forem titulares de cotas na data a ser especificada na documentação da respectiva emissão de cotas do Fundo;
- (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, observado o disposto no Artigo 5.3.7;
- (iv) caso as cotas de uma nova emissão sejam objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com a nova emissão serão rateados entre os respectivos subscritores, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do Fundo no período;
- (v) é permitido à Administradora, inclusive por recomendação do Gestor, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado de qualquer emissão subsequente de cotas, findo o prazo de distribuição;
- (vi) nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização, parcial ou total, em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento de juros de



1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), ambos calculados sobre o valor em atraso, bem como lhe serão aplicadas as penalidades descritas no [Artigo 5.5](#) abaixo;

- (vii) constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas não integralizadas por cotista inadimplente reverterá ao Fundo;
- (viii) se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a Administradora autorizada a prosseguir na execução do valor devido; e
- (ix) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das cotas a serem emitidas pelo Fundo, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, observado o disposto no [Artigo 5.4](#) abaixo.

5.3.1. As ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas no respectivo Suplemento, aprovado em assembleia geral de cotistas ou por decisão da Administradora, conforme disposto no [Artigo 5.2](#), e no boletim de subscrição.

5.3.2. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.3. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do Fundo.

5.3.4. A integralização das cotas do Fundo será feita em moeda corrente nacional, à vista ou a prazo, e/ou em bens e direitos, conforme ato de aprovação da respectiva oferta de distribuição. No caso de integralização a prazo, a integralização ocorrerá mediante chamada de capital realizada pela Administradora. Os cotistas terão o prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da chamada de capital para integralizar os recursos no Fundo, observado o disposto no respectivo compromisso de investimento. A chamada de capital poderá abranger o montante total subscrito ou apenas uma parcela, de acordo com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Administradora e do Gestor.

5.3.5. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

5.3.6. No âmbito de colocações privadas ou ofertas públicas de distribuição das cotas do Fundo, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento, além dos demais

documentos da respectiva oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável, devendo o subscritor declarar, por meio da celebração do Termo de Adesão, estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo; e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

5.3.7. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, observado que, até a conversão dos recibos de cotas entregues aos investidores na respetiva integralização, os referidos investidores farão jus aos rendimentos, se houver, resultantes do investimento, pelo Fundo, em Aplicações Financeiras.

5.4. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

5.5. O descumprimento, total ou parcial, pelo cotista da sua obrigação de aportar recursos no Fundo, no prazo estabelecido nos respectivos Suplementos, resultará, além da penalidade descrita no Artigo 5.3, item (vi), na suspensão dos direitos do cotista inadimplente de (i) votar em qualquer assembleia geral de cotistas, inclusive em relação às suas cotas já integralizadas; (ii) alienar ou transferir suas cotas; e (iii) receber amortizações, resgates, distribuições de dividendos e juros sobre o capital próprio, bem como os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo.

5.6. Não haverá limite máximo para a aplicação em cotas do Fundo (inclusive para incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento), ressalvado que, para fins de subscrição ou aquisição de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que:

- (i) 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;
- (ii) não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
 - (a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
 - (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

- (c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercado de balcão organizado.

5.6.1. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios para, evitar os impactos tributários mencionados nos itens (i) e (ii) do Artigo 5.6 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas ou aos investimentos no Fundo.

5.6.2. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

5.6.3. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO 6 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

6.1. O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação aplicável, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, considerando recomendação do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) 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 14º (décimo quarto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

6.1.1. O percentual mínimo a que se refere o Artigo 6.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.



6.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o [Artigo 6.1](#) anterior os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

6.1.3. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

6.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

6.2.1. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral, nos termos do [Artigo 6.1](#) acima.

CAPÍTULO 7 – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

7.1. 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, por escrito, em nome do Fundo. A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, ceder, locar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

7.1.1. 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 lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

7.1.2. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da assembleia geral de cotistas.

7.1.3. A Administradora, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à Administradora e ao Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos

imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

- (iii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos ou aos Ativos Alvo, nas hipóteses mencionadas no [Artigo 3.1, item \(iv\)](#); e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

7.1.4. Os serviços a que se referem os [itens \(i\), \(ii\) e \(iii\)](#) do [Artigo 7.1.3](#) acima poderão ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

7.1.5. A Administradora poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, observado o disposto no [Artigo 7.3.2](#) abaixo.

7.2. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, que será desempenhada pelo Gestor.

7.2.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

7.2.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

7.2.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do [Artigo 14.1](#) deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos no [Artigo 7.2](#) deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida à Administradora, observado o quanto disposto no [Artigo 14.1.2](#) deste Regulamento.

7.3. Caberá ao Gestor:

- (i) negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo, em nome do Fundo, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade, nos termos do Artigo 7.3.1 abaixo;
- (ii) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- (iii) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias;
- (iv) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do Fundo;
- (v) fornecer à Administradora, sempre que justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para o Fundo, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo Fundo;
- (vi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor;
- (vii) quando entender necessário, solicitar à Administradora o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas; e
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável.

7.3.1. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora e por este instrumento, constitui o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

7.3.2. É vedado à Administradora ou ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas à Administradora ou ao Gestor, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, nos termos deste Regulamento.

7.3.3. As recomendações de investimento ou desinvestimento do Gestor não serão vinculantes para a Administradora, sendo que esta poderá, sob sua responsabilidade, acatar ou não tais recomendações. Sem prejuízo do disposto acima, tampouco do prazo previsto no artigo 104, § 1º, da Instrução CVM 555, a Administradora poderá se recusar a acatar uma recomendação de

investimento ou desinvestimento do Gestor caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a política de investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) fundamentadamente não esteja alinhada aos melhores interesses do Fundo; (iii) potencialmente exponha o Fundo ou a Administradora a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iv) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 8 – DOS DEVERES E VEDAÇÕES ADICIONAIS DA ADMINISTRADORA

8.1. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- (i) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das assembleias gerais de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados, nos termos do [Artigos 7.1.3 e 7.2](#);
- (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, observado o disposto no [Artigo 7.3.1](#) acima;
- (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 e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no [item \(iii\)](#) acima pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (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, se for o caso;
- (xiii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xiv) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (xv) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir, manter ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo; e
- (xvi) zelar para que a violação do disposto no item (xv) acima não possa ocorrer por meio de subordinados ou terceiros de sua confiança.

8.2. Sem prejuízo das obrigações previstas no Artigo 7.3 acima, o Gestor acompanhará todas as pautas das assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo para os quais este seja convocado. Caso o Gestor considere, em função da política de investimentos do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto.

8.2.1. 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 confirmam aos seus titulares o direito de voto.

8.2.2. A política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor está divulgada, em versão completa, em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://mogno.capital/> (neste site, clicar em "Informações Regulatórias" e, em seguida, no documento "Política de Voto").

8.3. É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;

- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (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 e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do [Artigo 8.4](#) deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) o Fundo e a Administradora, Gestor ou o consultor especializado, se houver; (b) o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o representante de cotistas; ou (d) o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no [Artigo 3.1, item \(iv\)](#) deste Regulamento;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento;
- (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; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.3.1. A vedação prevista no [item \(x\)](#) do [Artigo 8.3](#) acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

8.3.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

8.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, o Gestor ou o consultor especializado, se houver, 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 aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo ou se de outra forma permitido pela CVM; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver, ainda que para os fins do [Artigo 3.2.](#)

CAPÍTULO 9 – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

9.1. A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472.

9.1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

9.1.2. O envio de informações por meio eletrônico previsto no [Artigo 9.1.1](#) acima dependerá de autorização do cotista do Fundo.

9.1.3. Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

CAPÍTULO 10 – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

10.1. Observado o disposto [Artigo 10.1.1](#) abaixo, o Fundo pagará à Administradora uma Taxa de Administração composta por:

- (i) o equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- (ii) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- (iii) uma Taxa de Gestão correspondente a um dos seguintes montantes, calculados segundo um percentual variável sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos seguintes termos, observado ainda o disposto no Artigo 10.1.1 abaixo:
 - (a) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja inferior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), a Taxa de Gestão será equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, à razão de 1/12 (um doze avos);
 - (b) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), mas inferior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12 (um doze avos), à soma de: (1) o montante descrito na alínea (a) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,60% a.a. (sessenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igual ou superior a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais);
 - (c) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12 (um doze avos), à soma de: (1) montante descrito na alínea (b) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igual ou superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais); e
- (iv) na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, nos termos do Artigo 11.3 abaixo, o equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Dia Útil anterior à data da deliberação da assembleia geral que aprovar a destituição ou substituição sem Justa Causa ("Componente por Destituição"), devido na data da referida deliberação. Por ser incorporado à Taxa de Administração, o Componente por Destituição é considerado um encargo do Fundo, nos termos do Artigo 14.1, item (i) abaixo, devendo ser pago ao Gestor pelo Fundo com seu patrimônio.

10.1.1. Exclusivamente durante o período de 6 (seis) meses contados da data de uma de integralização de novas cotas de emissão do Fundo no âmbito de uma oferta pública de distribuição,

ou até que Fundo tenha alocado, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nos ativos descritos nas alíneas (a) e/ou (c) do item (i) do Artigo 3.1 acima, o que ocorrer antes, a Taxa de Administração será equivalente à soma dos seguintes montantes (i) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração não correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, o valor total calculado nos termos do Artigo 10.1 acima, e (ii) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, (a) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, e (b) a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas.

10.1.2. 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, observado o disposto no Artigo 10.1.1 acima e, em relação ao Componente por Destituição, o disposto no Artigo 10.1, item (iv).

10.1.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão nela contemplada somente poderão ser alteradas nos termos do item (xii) do Artigo 12.1 abaixo.

CAPÍTULO 11 – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

11.1. A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

11.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Administradora ou do Gestor pela CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger sua sucessora ou o novo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia.

11.1.2. A Administradora e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

11.1.3. Não obstante o disposto no Artigo 11.1.2 acima, no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou do Gestor, estes deverão permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição e, no caso da Administradora até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



11.1.4. É facultado 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 [Artigo 11.1.1](#), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

11.1.5. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, 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 nova administradora e a liquidação ou não do Fundo.

11.1.6. Em caso de substituição da Administradora, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no [Artigo 11.1.3](#). Em caso de substituição do Gestor, caberá à Administradora praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até que se proceda à nomeação de novo gestor.

11.1.7. Aplica-se o disposto no [Artigo 11.1.3](#), mesmo quando a assembleia geral de cotista deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do Fundo.

11.1.8. Para o caso de liquidação extrajudicial da Administradora, se a assembleia geral de cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

11.1.9. Nas hipóteses referidas no [Artigo 11.1](#), bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

11.1.11. A assembleia geral que substituir ou destituir a Administradora ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

11.2. 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, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

11.3. Caso, mediante deliberação da assembleia geral de cotistas, o Gestor seja destituído ou substituído sem Justa Causa, a ele serão devidos (i) sua remuneração prevista no Contrato de Gestão, até sua efetiva destituição ou substituição, e (ii) o Componente por Destituição previsto no [Artigo 10.1](#), [item \(iv\)](#).

CAPÍTULO 12 – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

12.1. Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no [Artigo 12.1.4](#) deste Regulamento;
- (iii) destituição e substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas do Fundo, ressalvado o disposto no [Artigo 5.2](#) deste Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (viii) 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;
- (ix) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- (xi) destituição e substituição do Gestor, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração, ressalvado o disposto no [Artigo 12.1.4](#) abaixo.

12.1.1. A assembleia geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no [item \(i\)](#) do [Artigo 12.1](#) deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo.

12.1.2. A assembleia geral referida no [Artigo 12.1.1](#) somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, ressalvado que a assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo ora estabelecido.

12.1.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral de cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

12.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independente da realização de assembleia geral de cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer (i) exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável

e de convênio com a CVM; (ii) de atualização dos dados cadastrais da Administradora ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) de redução da Taxa de Administração, incluindo a Taxa de Gestão, desde que por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos cotistas as alterações descritas nos itens (i) e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no item (iii), imediatamente após sua implementação, nas formas previstas neste Regulamento.

12.2. Compete à Administradora convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

12.2.1. A assembleia geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 13.1.2 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

12.2.2. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante 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 de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

12.3. A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, 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 geral de cotistas; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral de cotistas.

12.3.1. A assembleia geral de cotistas instalar-se-á com a presença de qualquer número de cotistas.

12.3.2. 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;
- (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.

12.3.3. 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.

12.3.4. O pedido de que trata o [Artigo 12.3.3](#) acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

12.3.5. O percentual de que trata o [Artigo 12.3.3](#) acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral ordinária.

12.3.6. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

12.4. 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 e maioria absoluta previstas neste Regulamento, observada a limitação descrita no [Artigo 12.4.3](#) abaixo.

12.4.1. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na assembleia geral. Por quórum qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no [Artigo 12.4.2](#) abaixo.

12.4.2. As matérias previstas nos itens [\(ii\)](#), [\(iii\)](#), [\(v\)](#), [\(vi\)](#), [\(vii\)](#), [\(x\)](#), e [\(xii\)](#) do [Artigo 12.1](#) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

12.4.3. No que diz respeito às matérias previstas nos [itens \(xi\)](#) e [\(xii\)](#) do [Artigo 12.1](#), os votos por cotista estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das cotas emitidas do Fundo.

12.4.4. Os percentuais de que tratam os [Artigos 12.4](#), [12.4.2](#) e [12.4.3](#) deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

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

12.5.1. 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.

12.6. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

12.6.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

12.6.2. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de 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 mencionados no [Artigo 12.6.1](#) acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.6.3. A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

12.6.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

12.7. Além de observar os quóruns previstos no [Artigo 12.4](#) deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia da Administradora, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

12.8. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (*e-mail*) ou, ainda, em carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta em prazo não inferior aos prazos previstos no [Artigo 12.2](#), desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

12.8.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.9. Será adicionalmente admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como, exemplificativamente, a Central de Inteligência Corporativa – CICORP da B3, conforme os procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

12.10. Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo:

- (i) sua Administradora ou seu 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;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

12.10.1. Não se aplica a vedação prevista no [Artigo 12.10](#) quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos [itens \(i\) a \(vi\)](#) do [Artigo 12.10](#);
- (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; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO 13 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1. O Fundo poderá ter, no máximo, 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 [Artigo 13.1.3](#) abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no 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 exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.



13.1.1. 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.

13.1.2. 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.

13.1.3. O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

13.1.4. A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.1.5. Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) as informações exigidas no 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

13.2. 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 inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472), 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 detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e



- (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 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.

13.2.1. 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 item (vi) do Artigo 13.2.

13.2.2. O representante de cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

13.2.3. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do item (vi) do Artigo 13.2 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

13.3. O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

13.3.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos 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.

13.4. O representante de cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

13.5. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO 14 – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

14.1. Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o disposto no item (ix) do Artigo 5.3 e no Artigo 5.4 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, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos itens (ii), (iii) e (iv) do Artigo 7.1.3;
- (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 realização de assembleia geral de cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

14.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta da Administradora.

14.1.2. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pela Administradora nos termos deste Regulamento, poderão, a critério da Administradora, ser pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

CAPÍTULO 15 – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

15.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

15.2. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

15.2.1. 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.

15.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente da divisão entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

15.3. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO 16 – DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que dependerá de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor.

16.1.1. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

16.1.2. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

16.2. Os cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação do Fundo por meio de deliberação dos cotistas reunidos assembleia geral, nos termos do [Artigo 12.1, item \(vi\)](#), deste Regulamento.

16.2.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo ou amortização integral dos ativos detidos pelo Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

16.3. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia geral.

16.3.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor obtido com a divisão (i) do montante decorrente com a alienação dos ativos do Fundo ou amortização dos ativos detidos pelo Fundo (ii) pelo número de cotas em circulação.

16.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.4.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

16.5. Após a amortização total das cotas do Fundo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, do (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

16.6. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Artigo 16.3.1 acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para (i) promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada ou (ii) dar os referidos ativos em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.6.1. No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente Artigo 16.6.1, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito ao regime previsto no artigo 1.368-C e seguintes do Código Civil Brasileiro e às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio voluntário previstas no artigo 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

16.6.2. Caso os titulares das cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Artigo 16.6.1 acima, esta função será exercida pelo titular de cotas que detenha o maior número de cotas em circulação, exceto cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de cotas.



16.6.3. A Administradora, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Artigo 16.6.1 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à Administradora e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

16.6.4. Após a partilha de que trata o Artigo 16.6, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou do respectivo prestador de serviços.

16.6.5. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

16.6.6. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Artigo 16.6, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

CAPÍTULO 17 – DO FORO

17.1. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste Regulamento.

* * * * *

ANEXO I – DEFINIÇÕES

"Administradora"	Significa o 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 22.250-040, 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.
"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Aplicações Financeiras"	Tem o significado atribuído no <u>Artigo 3.1, item (iii)</u> , do Regulamento.
"Ativos Alvo"	Tem o significado atribuído no <u>Artigo 3.1, item (i)</u> , do Regulamento.
"B3"	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Base de Cálculo da Taxa de Administração"	Significa (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, 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 IFIX, sendo o referido 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.
"CNPJ"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	Significa o Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 23 de maio de 2019, conforme alterado de tempos em tempos.
"Código Civil Brasileiro"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Componente por Destituição"	Significa o componente da Taxa de Administração devido ao Gestor por ocasião de sua destituição ou substituição sem Justa Causa, definida no <u>Artigo 10.1, item (iv)</u> do Regulamento.



“Contrato de Gestão”	Significa o “Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento”, celebrado entre o Fundo, representado por sua Administradora, e o Gestor.
“CRIs”	Significa certificados de recebíveis imobiliários emitidos nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ou norma que venha a substituí-la.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Dia Útil”	Significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Fundo”	Significa o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE.
“Gestor”	Significa a MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjuntos 213 e 214, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39.
“IGP-M”	Significa o Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instrução CVM 400”	Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 555”	Significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Justa Causa”	Significa (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento e/ou da regulamentação aplicável, no desempenho de suas funções; (ii) a condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) o impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Gestor; ou (v) a decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.



"Lei nº 8.668/93"	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada.
"Regulamento"	Significa o regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.
"Reserva de Contingência"	Significa a reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, nos termos do <u>Artigo 7.2</u> do Regulamento.
"Suplemento"	Significa cada documento elaborado nos moldes do Anexo II ou Anexo III ao presente Regulamento, contendo as informações relativas a cada uma das emissões de cotas do Fundo.
"Taxa de Administração"	Significa a remuneração devida à Administradora pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, nos termos do <u>Artigo 10.1</u> , do Regulamento.
"Taxa de Gestão"	Significa a remuneração devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão profissional da carteira do Fundo, nos termos do <u>Artigo 10.1, item (iii)</u> , do Regulamento.
"Termo de Adesão"	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada investidor quando da subscrição das cotas.

ANEXO II – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**

CNPJ nº 35.652.204/0001-91

Os termos empregados neste Suplemento iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos têm os significados a eles atribuídos pelo regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (“Regulamento” e “Fundo”, respectivamente).

Valor total da emissão:	Até R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).
Quantidade de cotas:	Até 1.200.000,00 (um milhão e duzentas mil).
Preço unitário de emissão das cotas, na data de emissão:	R\$100,00 (cem reais).
Forma de integralização:	À vista.
Forma de colocação:	Oferta pública nos termos da Instrução CVM 400, em regime de melhores esforços.
Taxa de ingresso e custos de distribuição:	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, sendo que os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários serão arcados pelo Fundo.
Prazo de distribuição:	6 (seis) meses, a contar da data de início da distribuição.
Aplicação mínima por investidor:	10 (dez) cotas.
Montante mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da emissão:	Nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400, será admitida a distribuição parcial das cotas, desde que haja o compromisso de subscrição de cotas representativas de, no mínimo, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“ <u>Montante Mínimo</u> ”), sendo que as cotas que não forem distribuídas serão canceladas, assegurado aos subscritores, em caso de distribuição parcial das cotas, condicionar a sua adesão à oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400. Caso não ocorra a distribuição do Montante Mínimo, a primeira emissão de cotas do Fundo será cancelada e o



Fundo será liquidado pela Administradora, nos termos do [Artigo 5.1.1](#) do Regulamento.

Lote suplementar:

Não haverá a opção de distribuição de lote suplementar.

Cotas adicionais:

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de cotas objeto da oferta poderá ser aumentada a critério do Gestor e do coordenador líder da oferta, em comum acordo, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de cotas inicialmente ofertada, isto é, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) cotas, sem a necessidade de modificação da oferta. A colocação da quantidade adicional de cotas observará as mesmas condições e preço das cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.

Coordenador(es):

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, atuará como coordenador líder da oferta, podendo convidar determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para efetuar esforços de colocação das cotas.

ANEXO III – MODELO DE SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

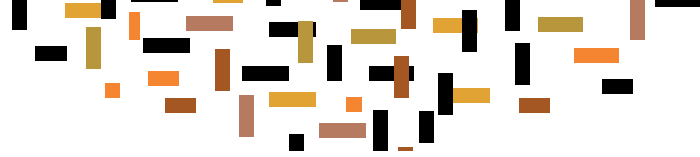
SUPLEMENTO DA [•]^a EMISSÃO DE COTAS

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**

CNPJ nº 35.652.204/0001-91

Os termos empregados neste Suplemento iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos têm os significados a eles atribuídos pelo regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (“Regulamento” e “Fundo”, respectivamente).

Valor total da emissão:	R\$[•] ([•] reais).
Quantidade de cotas:	[•] ([•]).
Preço unitário de emissão das cotas, na data de emissão:	R\$[•] ([•] reais).
Forma de integralização:	[À vista, no ato de subscrição // Por meio de chamadas de capital // Nas datas estabelecidas a seguir: [•]].
Forma de colocação:	Oferta [privada // pública nos termos da [Instrução CVM 400 // Instrução CVM 476], em regime de [melhores esforços // garantia firme para [•] cotas]].
Taxa de ingresso e custos de distribuição:	[•].
Prazo de distribuição:	[•] ([•]) meses, a contar [da data de início da distribuição].
Aplicação mínima por investidor:	[[•] ([•]) cotas / R\$[•] ([•])].
Montante mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da emissão:	[•].
Lote suplementar:	[•].
Cotas adicionais:	[•].
Coordenador(es):	[•].



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VI

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**
CNPJ/ME nº 35.652.204/0001-91

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, localizada na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) como administradora de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administrador**”), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.204/0001-91 (“**Fundo**”), resolve o quanto segue:

1. Aprovar a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“**Terceira Emissão**” e “**Cotas da Terceira Emissão**”, respectivamente), nos termos do artigo 5.2 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas, para atender à política de investimentos do Fundo nos termos do Regulamento, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, mediante recomendação prévia da **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“**Gestor**”), a serem distribuídas publicamente, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), no montante de, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) novas cotas e, no máximo 2.000.000 (dois milhões) de novas cotas (“**Nova Cota**”), observada a possibilidade de emissão de lote adicional, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional e, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas. Nos termos do Regulamento, fica assegurado o direito de preferência aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”), detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Direito de Preferência**”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem na presente data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 2,77806715977, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no **Anexo I** ao presente instrumento; e
2. Aprovar a contratação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (“**Coordenador Líder**”), para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a eventual

contratação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários a serem escolhidas pelo Coordenador Líder para atuarem na qualidade de distribuidoras contratadas e, ainda, de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a serem convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta (“Instituições Participantes”).

São Paulo, 05 de março de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2021.03.05 13:46:45 -03'00'

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700
Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2021.03.05 13:47:04 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE

SUPLEMENTO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Oferta.

Número da emissão: A presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de novas cotas do Fundo (“Terceira Emissão” e “Emissão”, respectivamente).

Montante Total da Oferta: inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta (“Montante Total da Oferta”), correspondente a, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de novas cotas (“Novas Cotas”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), observado, contudo, o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Quantidade de Cotas da Terceira Emissão: Serão emitidas, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em decorrência da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Cotas Adicionais: poderão ser acrescidas ao Montante Inicial da Oferta, em até 20% (vinte por cento), ou seja, ou seja, até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas adicionais (“Cotas Adicionais”), nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

Preço de Emissão: R\$ 100,00 (cem reais), que será atualizado de acordo com o valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo (“Preço da Emissão”).

Custos e Despesas da Oferta: A totalidade dos gastos da Oferta será arcada pelo Fundo, inclusive comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder e eventuais Instituições Participantes, conforme o caso.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o montante mínimo correspondente a 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**” e “**Distribuição Parcial**”, respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Novas Cotas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Participantes, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme plano de distribuição a ser definido nos documentos da Oferta.

Forma de Distribuição: Pública, com melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão.

Tipo de Distribuição: Primária.

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a (i) Investidores Não Institucionais, correspondentes a investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem pedido de subscrição, durante o período de subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos; e (ii) Investidores Institucionais, correspondentes fundos de investimentos, carteiras administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos da regulamentação da CVM), em

qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definida) inexistindo, valores máximos. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Direito de Preferência: Nos termos do item “ii” do Artigo 5.3 do Regulamento, fica assegurado o direito de preferência aos cotistas do Fundo (“Cotistas”), detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na presente data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 2,77806715977, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: 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.

Aplicação Mínima Inicial: As Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada Investidor poderá subscrever e integralizar no âmbito da Oferta, no mínimo, 10 (dez) Novas Cotas (“Aplicação Mínima Inicial”).

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo e de Aplicações Financeiras (conforme definidos no Regulamento), de acordo com a Política de Investimentos estabelecida no “Capítulo 3 - da Política de Investimentos” do Regulamento.

Direitos das Novas Cotas: As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. O Fundo foi constituído na forma de condomínio fechado e, portanto, nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, não é permitido resgate de cotas pelo Cotista.

Período de Distribuição: A Oferta das Novas Cotas será realizada em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro e conforme definido nos documentos da Oferta (“Período de Distribuição”).

Coordenador Líder: A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Coordenador Líder”).

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: ab39125a35688911baab6833fd84ea09

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1940421

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 151,08
Distribuidor: R\$ 22,72
Lei 3217/99: R\$ 34,07
Lei 4.664/05: R\$ 8,51
Lei 111/06: R\$ 8,51
Lei 6281/12: R\$ 6,81
ISSQN: R\$ 9,14
Total: R\$ 240,84

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDQL56153-CBF
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 05/03/2021
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: 35652204000191_SOCIET_05.03.2021_05.03.2021_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas: 6
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,
OU=10967573000142, OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida
Validade: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 05/03/2021 08:46:45
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142,
OU=Videoconferencia, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida
Validade: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 05/03/2021 08:47:04
Carimbo do tempo: Não

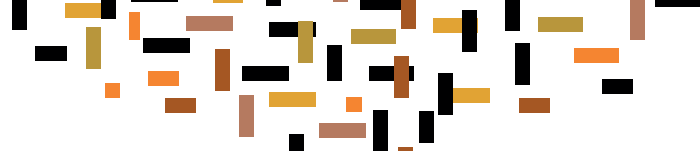


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VII

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE	CNPJ do Fundo:	35.652.204/0001-91
Data de Funcionamento:	06/10/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMGCRCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	719.925,00
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:	Junho
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) 3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	01/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA	17.48.2.0/86/0-00	Rua Iguatemi, 192 - 21º andar Itaim Bibi - São Paulo	(11) 2348-2001
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A.	03.030.694/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ	(21) 3262-9757
1.3	Auditor Independente: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	27.65.2.6/84/0-00	Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, RJ, CEP 22250-906	4004-8888
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
	COTA DE FII - HSI ATIVOS FINANCEIROS FII	Lucro na Venda	186.862,68	Capital
	COTA DE FII - IRÍDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Lucro na Venda	7.662,72	Capital
	COTA DE FII - Plural Recebíveis FII	Lucro na Venda	419.073,15	Capital
	COTA DE FII - SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS CDI FII	Lucro na Venda	2.464.315,37	Capital
	COTA DE FII - FII Capitânia Securities II	Lucro na Venda	500.616,50	Capital
	COTA DE FII - FII KINEA	Lucro na Venda	1.252.425,45	Capital

SECURITIES			
COTA DE FII - JPP ALLOCATION MOGNO FII	Lucro na Venda	1.500.043,32	Capital
CRI 19B0177968	Lucro na Venda	4.245.766,45	Capital
CRI 19G0269138	Lucro na Venda	2.513.193,61	Capital
CRI 19H0235501	Lucro na Venda	10.254.124,84	Capital
CRI 19J0329039	Lucro na Venda	4.999.665,79	Capital
CRI 19L0928585	Lucro na Venda	2.981.923,77	Capital
CRI 20A0977906	Lucro na Venda	2.999.067,56	Capital
CRI 20A0978038	Lucro na Venda	2.999.067,56	Capital
CRI 20B0980166	Lucro na Venda	1.002.437,80	Capital
CRI 20H0695880	Lucro na Venda	10.001.201,47	Capital
CRI 20I0696446	Lucro na Venda	4.023.704,64	Capital
CRI 20J0763944	Lucro na Venda	3.502.250,27	Capital
CRI 20J0764140	Lucro na Venda	2.500.528,05	Capital
CRI 20J0764341	Lucro na Venda	2.500.528,05	Capital
CRI 20K0571487	Lucro na Venda	4.944.375,81	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 tem por objeto aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar ao cotista obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras.			
4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo			
O fundo encontra-se em período de captação para o exercício.			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
O fundo encontra-se em período de captação para o exercício.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
A expectativa de um patamar de Juros baixos para 2021 deve seguir impulsionando o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.			
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			
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
CRI 19B0177968	3.373.513,71	SIM	1,35%
CRI 19G0269138	2.567.849,98	SIM	3,21%
CRI 19H0235501	10.249.358,21	SIM	2,73%
CRI 19J0329039	1.022.793,19	SIM	1,91%
CRI 19L0928585	2.956.884,50	SIM	2,79%
CRI 20A0977906	3.020.910,58	SIM	3,67%
CRI 20A0978038	3.020.910,58	SIM	3,67%
CRI 20B0980166	1.021.422,34	SIM	3,83%
CRI 20H0695880	9.599.724,42	SIM	4,44%
CRI 20I0696446	4.004.495,39	SIM	6,28%
CRI 20J0763944	3.453.437,86	SIM	2,96%
CRI 20J0764140	2.491.130,46	SIM	1,32%
CRI 20J0764341	2.500.528,06	SIM	1,70%
CRI 20K0571487	5.163.969,76	SIM	5,28%
COTA DE FII - HSI ATIVOS FINANCEIROS FII	192.525,10	SIM	3,03%
COTA DE FII - IRÍDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	10.794,42	SIM	40,87%
COTA DE FII - Plural Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário	436.622,82	SIM	4,19%
COTA DE FII - SANTANDER PAPEIS IMOBILIÁRIOS CDI FII	2.249.478,00	SIM	-8,72%
COTA DE FII - FII Capitânia Securities II	510.000,00	SIM	1,87%
COTA DE FII - FII KINEA SECURITIES	1.277.190,00	SIM	1,98%
COTA DE FII - JPP ALLOCATION MOGNO FII	1.503.944,82	SIM	0,26%
6.1 Critérios utilizados na referida avaliação			
Método utilizado para CRI: taxa de negociação			
7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			



3/3/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

	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.						
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: ri.fundolistados@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 assembleia; (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 – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: 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 com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. 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 a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa, 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 anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com, nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“DocuSign” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).						
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“FundosNet”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.						
11. Remuneração do Administrador							
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:	Observado o disposto Artigo 10.1.1 abaixo, o Fundo pagará à Administradora uma Taxa de Administração composta por: (i) o equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (ii) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor pago no ano de referência (R\$):</th> <th>% sobre o patrimônio contábil:</th> <th>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>227.320,05</td> <td>0,33%</td> <td>0,32%</td> </tr> </tbody> </table>	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	227.320,05	0,33%	0,32%
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:					
227.320,05	0,33%	0,32%					
12. Governança							

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/documentosenviados/exibir/VisualizarDocumentosEnviados?id=152496>

3/5

12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Allan Hadid	Idade:	44 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 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	Atualmente, ocupa o cargo de 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	797,00	368.459,00	51,18%	37,41%	13,77%
Acima de 5% até 10%	2,00	111.466,00	15,48%	0,00%	15,48%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	1,00	240.000,00	33,34%	0,00%	33,34%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
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 LN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância 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.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
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.					



3/3/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
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/asset-management/administracao-fiduciaria
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.

Anexos
5. Fatores de Risco

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
----	---



MOGNO
C A P I T A L

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®