

More Real Estate Fundo de Fundos

PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 34.197.727/0001-22

No montante de, inicialmente, até

R\$ 144.172.281,70

(cento e quarenta e quatro milhões, cento e setenta e dois mil,
duzentos e oitenta e um reais e setenta centavos)

Código ISIN das Cotas nº BRMORECTF000

Código de Negociação das Cotas na B3: MORE11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

GESTOR



ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



Issaka
Ishikawa
Peyser
Cornacchia
Assolini

COORDENADORES CONVIDADOS



PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 34.197.727/0001-22

Oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), de inicialmente 1.446.061 (um milhão, quatrocentas e quarenta e seis mil e sessenta e uma) cotas ("Cotas") da 2ª (segunda) emissão (respectivamente, "Oferta" e "Emissão" ou "2ª Emissão") do MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), com valor unitário de R\$99,70 (noventa e nove reais e setenta centavos) na Data de Liquidação (conforme abaixo definido), sendo que referido valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando a Oferta o valor de inicialmente:

R\$ 144.172.281,70

(cento e quarenta e quatro milhões, cento e setenta e dois mil, duzentos e oitenta e um reais e setenta centavos)

Código ISIN das Cotas N° BRMORECTF000 - - Código de Negociação das Cotas na B3: MORE11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



O Fundo foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e está inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.727/0001-22, administrado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), e cuja carteira de investimentos ("Carteira") é gerida pela MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.556.398/0001-09, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Brigadeiro Luís Antônio, 4552, Jardim Paulistano, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.842, em 28 de janeiro de 2010, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestor"). A constituição do Fundo foi aprovada conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 01 de julho de 2019, o qual foi registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.923.799, em 01 de julho de 2019, o qual aprovou o Regulamento do Fundo, alterado de tempos em tempos, sendo que a última alteração do regulamento do Fundo é datada de 22 de janeiro de 2020 ("Regulamento"). A Oferta foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Aprovação da Segunda Emissão de Cotas do More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 22 de setembro de 2020, registrado em 23 de setembro de 2020, sob o nº 1935786, no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Ato do Administrador").

A Oferta será coordenada e liderada pela GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Coordenador Líder"), com a participação do PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Plural" ou, quando mencionado em conjunto com os demais coordenadores que vierem a aderir ao Contrato de Distribuição por meio dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, "Coordenadores Convitados" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta").

OFERTA	PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO (R\$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)***	TOTAL (R\$)****
Por nova Cota da 2ª Emissão	99,70	4,25	103,95
Volume Total*	144.172.281,70	6.145.759,24	150.318.040,95

* Sem considerar as Cotas do Lote Adicional de Cotas.

** O valor do Preço de Integralização das Cotas da 2ª Emissão, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

*** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária

**** Valor em reais equivalente ao somatório do preço da 2ª Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

Observado os termos e condições estabelecidos nos artigos 12 e 13 do Regulamento e conforme aprovado no Ato do Administrador, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,2628% (quatro inteiros e dois mil, seiscentos e vinte e oito décimos de milésimos por cento) sobre o valor unitário de cada nova Cota, isto é, de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos) por Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos itens "(a) e (b)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (g)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo ("Taxa de Distribuição Primária").

A quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no Artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, de até 289.212 (duzentas e oitenta e nove mil, duzentas e doze) Cotas, equivalentes, em conjunto, a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 1.735.273 (um milhão, setecentos e trinta e cinco mil, duzentas e setenta e três) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 173.006.718,10 (cento e setenta e três milhões, seis mil, setecentos e dezoito reais e dez centavos) na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), e complementarmente na aquisição (i) de ações de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, (ii) de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (iii) de certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, (iv) de letras hipotecárias ("LH"), (v) de letras de crédito imobiliário ("LCI"), (vi) de letras imobiliárias garantidas, (vii) de certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 e, (viii) excepcionalmente, e sem prejuízo da política de investimentos, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores ("Ativos Imobiliários"), objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 55 A 67.

Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas do Fundo ("Cotistas") também poderão estar sujeitos. A presente Oferta não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador ou do Gestor de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

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 às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 23 de setembro de 2020.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 07 DE DEZEMBRO DE 2020, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/068, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

AS COTAS DA OFERTA SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), OBSERVADO O DISPOSTO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

A concessão do registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador ou das Cotas a serem distribuídas.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Tributação - Regras de Tributação do Fundo", a partir da página 101 deste Prospecto.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Adesão (conforme definido abaixo), que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, dos fatores de riscos aos quais o Fundo e, consequentemente, o Cotista está sujeito, bem como da Taxa de Administração, da Taxa de Performance (conforme definidos abaixo), da Taxa de Distribuição primária e das demais despesas devidas pelo Fundo.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador e/ou às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.



COORDENADORES CONVITADOS



A data deste Prospecto é de 08 de dezembro de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, (ABAIXO DEFINIDO), SEJA POR VIA FÍSICA OU ELETRÔNICA, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO À TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR E ÀS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

TRATA-SE DE PROSPECTO PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO, NOS LIMITES LEGAIS, AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR 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 NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO GESTOR, OU DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

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 INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE ALVO PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	7
	DEFINIÇÕES	9
2.	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	24
3.	TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	35
	TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	37
	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	37
	A Oferta.....	37
	Direito de Preferência	37
	Procedimentos da Oferta.....	38
	Boletim de Subscrição.....	38
	Alocação de Cotas	39
	Oferta Não Institucional.....	39
	Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	41
	Oferta Institucional.....	41
	Critério de Rateio da Oferta Institucional	42
	Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta.....	42
	Suspensão e cancelamento da Oferta	43
	Montante Mínimo.....	44
	Distribuição Parcial.....	44
	Quantidade de Cotas objeto da Oferta e Montante Mínimo	44
	Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo	45
	Taxa de Distribuição Primária	45
	Público alvo	45
	Pessoas Vinculadas.....	45
	Prazo.....	46
	Subscrição e integralização das Cotas	46
	Negociação das Cotas.....	46
	Inadequação de investimento	46
	Regime de distribuição das Cotas.....	47
	Consórcio de distribuição.....	47
	Registro da Oferta	47
	Publicação de Informações sobre a Oferta	47
	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	47
	CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA.....	49
	DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA OFERTA	50
	CUSTO DA OFERTA NO CASO DE COLOCAÇÃO SOMENTE DO MONTANTE MÍNIMO.....	51
	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	51
	FORMADOR DE MERCADO	51
	OUTRAS INFORMAÇÕES	51
	CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS	52
4.	FATORES DE RISCO.....	53
	FATORES DE RISCO.....	55
	RISCO DA OFERTA NÃO ALCANÇAR A SUBSCRIÇÃO MÍNIMA	55
	RISCOS DE MERCADO	55
	RISCOS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS.....	56
	RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	56
	RISCO RELATIVO À FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES.....	56
	RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO	56
	RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO	56
	RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS	56
	RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS FINANCEIROS.....	57
	RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA	57
	RISCOS DO PRAZO	57
	RISCO DE CRÉDITO	57
	RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI	58
	RISCO INERENTE À TITULARIDADE DE IMÓVEIS EM RAZÃO DA EXECUÇÃO DE GARANTIAS.....	58

RISCO INERENTE À COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO	58
RISCO DE DESENQUADRAMENTO	59
RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS (E DE EVENTUAIS NOVAS OFERTAS DE COTAS SUBSEQUENTES) E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS.....	59
RISCO RELATIVO AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	59
RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	60
RISCO DE GOVERNANÇA.....	60
RISCO TRIBUTÁRIO	60
RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG.....	61
RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES.....	61
RISCO RELATIVO À LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS.....	61
RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO.....	62
RISCO INERENTE À NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS.....	62
RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS	62
RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS FINANCEIROS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	62
RISCO OPERACIONAL	62
RISCO INERENTE À CLASSE ÚNICA DE COTAS.....	63
RISCO INERENTE AO VALOR DE MERCADO DAS COTAS	63
RISCO DA POSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA SEM QUALQUER REMUNERAÇÃO/ACRÉSCIMO	63
RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR.....	63
RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA.....	63
RISCOS RELATIVOS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	63
RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS	64
DESEMPENHO PASSADO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS	64
RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES	64
RISCO DE INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA	65
RISCO DE INTERPRETAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR.....	65
RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NO PROSPECTO	65
RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES	65
RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.	66
RISCOS RELACIONADOS À PANDEMIA DA COVID-19	66
5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	69
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	71
BASE LEGAL.....	71
CONSTITUIÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO.....	71
PÚBLICO ALVO	71
ADMINISTRAÇÃO.....	71
GESTÃO	71
SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	71
CUSTÓDIA, TESOURARIA, CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO	72
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA.....	72
OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	73
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DO FUNDO.....	75
NEGOCIAÇÃO	75
RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E RESERVA DE CAIXA	76
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	76
CONSULTA FORMAL 14/02 E ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES	79
DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	80
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	81
ENCARGOS DO FUNDO	83
PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO	83
FORMA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	83
CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO.....	83

POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO	84
FORO	84
6. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS COORDENADORES DA OFERTA	85
PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA.....	87
Administrador.....	87
Gestor	87
Coordenador Líder	89
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	91
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA ...	93
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O GESTOR	93
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER	93
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O PLURAL	93
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O PLURAL	93
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O PLURAL	93
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE.....	93
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE.....	93
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O AUDITOR INDEPENDENTE	93
RELACIONAMENTO ENTRE O PLURAL E O AUDITOR INDEPENDENTE	94
RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O ESCRITURADOR.....	94
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O ESCRITURADOR.....	94
RELACIONAMENTO ENTRE O PLURAL E O ESCRITURADOR	94
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O AUDITOR INDEPENDENTE.....	94
8. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	95
IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	97
9. TRIBUTAÇÃO	99
TRIBUTAÇÃO	101
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	101
Tributação dos Investidores.....	101
IOF/Títulos.....	101
IOF/Câmbio	101
Imposto de Renda	101
Tributação Aplicável ao Fundo	103
IOF/Títulos.....	103
Imposto de Renda	103
Outras Considerações	104

ANEXOS

ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.....	107
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	111
ANEXO III – ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA.....	115
ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO	125
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE	177
ANEXO VI - INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472.....	199
ANEXO VII – PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.....	207

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
Anúncio de Encerramento	O anúncio informando acerca do resultado final da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
Anúncio de Início	O anúncio informando acerca do início da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, a ser publicado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
Consulta Formal 14/02	O Procedimento de Consulta Formal, realizado em 14 de fevereiro de 2020, por meio da qual, dentre outras matérias, foi aprovada a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador ou por sociedades de seu grupo econômico, em qualquer percentual do patrimônio líquido do Fundo.
Assembleia de Conflito de Interesses	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser convocada pelo Administrador após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, para reratificar as deliberações tomadas na Consulta Formal 14/02, acerca da possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador, por sociedades de seu grupo econômico, e/ou pelo Gestor, observados os Critérios de Elegibilidade ("<u>Cotas de FII Conflitados</u>"). Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para que o outorgado vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VIII e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa, e será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à matéria a ser deliberada. Caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Juntamente com a Procuração de Conflitos de Interesse, será disponibilizado “Manual de Exercício de Voto”, no qual constarão os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor e/ou Administrador, como ressaltado acima.

A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser

	necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada no parágrafo acima, nos termos da regulamentação aplicável. Para maiores informações, vide a seção “Destinação dos Recursos” na página 47 deste Prospecto Definitivo e o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” conforme página 66 deste Prospecto Definitivo.
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
Ativos de Liquidez	Conjuntamente, (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472, (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
Ativos Imobiliários	Cotas de FII, em conjunto com (i) ações de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, (iv) LH, (v) LCI, (vi) de letras imobiliárias garantidas, (vii) de certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 e, (viii) excepcionalmente, e sem prejuízo da política de investimentos, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Auditor Independente	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, inscrito no CNPJ sob nº 61.562.112/0001-20, com endereço na Rua do Russel 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º, Rio de Janeiro-RJ
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas do Fundo pelo Investidor.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual as demais Instituições Participantes da Oferta poderão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
Crítérios de Elegibilidade	Caso aprovadas as matérias objeto da Assembleia de Conflito de Interesses, a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador, por sociedades de seu grupo econômico, e/ou pelo Gestor, deverão observar os seguintes critérios de elegibilidade: (i) No caso de aquisição de Cotas de FII Conflitados, a aquisição deverá observar a limitação de até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo alocados nas referidas cotas; (ii) As Cotas de FII Conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; (iii) As Cotas de FII Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476; (iv) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável: a) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", em até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

	b) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", em até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo; c) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; d) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", em até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII Híbrido", em até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado de Encerramento do Período de Preferência	Comunicação realizada no site (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; e (e) da CVM, após a Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 49 deste Prospecto, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período.
Contrato de Distribuição	O "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Segunda Emissão do More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e os Coordenadores da Oferta.
Contrato de Gestão	O contrato de prestação de serviços de gestão da Carteira, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor.
Coordenador Líder ou Genial Investimentos	É 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 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Coordenadores Convidados	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , instituição financeira 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 907, CEP 22.250-040,

	inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55; e demais instituições que vierem aderir ao Contrato de Distribuição por meio dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição;
Coordenadores da Oferta	O Coordenador Líder e os Coordenadores Convidados, considerados conjuntamente.
Corretoras Contratadas	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da 2ª Emissão, as quais outorgaram mandato à B3 para que esta, em nome das Corretoras Contratadas, pudesse celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e/ou mediante celebração direta com o Coordenador Líder de um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo.
Cotas de FII	Cotas de fundos de investimento imobiliários, devidamente autorizados a funcionar nos termos da regulamentação da CVM, cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Crítérios de Concentração	O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Cotas de FII, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo, ressalvado o disposto no §3º do art. 2º do Regulamento.
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, na qualidade de responsável pela controladoria do Fundo, bem como pela custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira.
Data de Emissão	22 de setembro de 2020.

Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 49 deste Prospecto.
Data de Liquidação	Significa a data de liquidação das ordens de investimento do Período de Subscrição indicada no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 49 deste Prospecto.
Deliberação CVM nº 818/19	Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
Direito de Preferência	Observado o disposto no artigo 22, Parágrafos 1º e 2º, do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de disponibilização do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após o 3º (terceiro) dia útil contado da data de disponibilização do Anúncio de Início (cotas ex direito de preferência). OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA 2ª EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 59 DO PROSPECTO.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III, da Instrução CVM 400.
Fator de Proporção para Subscrição	Fator de proporção para subscrição de Cotas objeto da 2ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 2,47680100, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista que estiver inscrito no registro de Cotistas ou registrado na conta de depósito como Cotista no 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII	Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
Formador de Mercado	Instituição devidamente habilitada para prestar os serviços de formação de mercado de suas Cotas, que poderá ser contratada pelo Fundo após a obtenção do registro de funcionamento do Fundo junto à CVM, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472.

Fundo	MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
Gestor	É a MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 10.556.398/0001-09, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Brigadeiro Luis Antônio, 4552, Jardim Paulistano, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.842, em 28 de janeiro de 2010, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo.
Instituição Escriuradora ou Escriurador	É a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificada, na qualidade de responsável pela escrituração das Cotas.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores da Oferta e as Corretoras Contratadas.
Instrução CVM nº 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações, que regulamenta as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
Instrução CVM nº 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações, que regulamenta a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Instrução CVM nº 505	Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, que estabelece normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
Instrução CVM nº 555	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, carteira administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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 de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil

	segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos, vedada a colocação clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Investidores Não Institucionais	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 (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Lei nº 6.385/76	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações, que disciplina o mercado de valores mobiliários brasileiro.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, que entre outras matérias, dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário - FII.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, que trata, entre outras matérias, do imposto de renda relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações, que trata, entre outras matérias, do imposto de renda relativamente aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII.
LH	Letra Hipotecária.
Lote Adicional de Cotas	Lote adicional de Cotas que poderá ser distribuída no âmbito da Oferta, a critério do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a

	quantidade inicialmente requerida, conforme o Artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400. Deste modo, o Lote Adicional corresponderá a até 289.212 (duzentas e oitenta e nove mil, duzentas e doze) Cotas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 1.735.273 (um milhão, setecentos e trinta e cinco mil, duzentas e setenta e três) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 173.006.718,10 (cento e setenta e três milhões, seis mil, setecentos e dezoito reais e dez centavos) na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Montante Mínimo	O montante mínimo de subscrição de Cotas no contexto da Oferta, de 480.723 (quatrocentas e oitenta mil, setecentas e vinte e três) Cotas, totalizando no mínimo R\$ 47.928.083,10 (quarenta e sete milhões, novecentos e vinte e oito mil e oitenta e três reais e dez centavos), sem considerar a taxa de Distribuição Primária na Data de Liquidação.
Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Tem seu significado atribuído no item "Oferta Institucional", na página 41 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Tem seu significado atribuído no item "Oferta Não Institucional", na página 39 deste Prospecto.
Patrimônio Líquido	O patrimônio líquido do Fundo, que corresponde à soma algébrica do disponível com o valor de mercado de todos os ativos integrantes da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
País	República Federativa do Brasil.
Países de Baixa ou Nula Tributação	País que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
Pedidos de Subscrição	São os pedidos de subscrição, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas, condicionada ao Montante Mínimo da Oferta, a serem celebrados por Investidores interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Subscrição, observado o Direito de Preferência na subscrição de Cotas.
Período de Subscrição	O período de subscrição de Cotas indicado no quadro constante do Cronograma Indicativo da Oferta, na página 49 deste Prospecto.
	CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO

	SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.
Período de Colocação	Período de até 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, durante o qual as Instituições Participantes da Oferta irão receber os Boletins de Subscrição.
Período de Preferência	O prazo em que os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 3º (terceiro) dia útil contado a partir da divulgação do Anúncio de Início, poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência indicado no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 49 deste Prospecto. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após o 3º (terceiro) dia útil contado a partir da divulgação do Anúncio de Início (cotas ex direito de preferência).
Pessoas Vinculadas	Para todos os fins, consideram-se “Pessoas Vinculadas” (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º 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 diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505.

PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no capítulo III do Regulamento.
Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo é indeterminado.
Preço de Integralização	O Preço de Integralização é de R\$ 99,70 (noventa e nove reais e setenta centavos) por Cota objeto da 2ª Emissão, conforme deliberado pelos Cotistas na Assembleia Geral que aprovou a presente Oferta, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
Procedimento de Coleta de Intenções	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas 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 ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido.
Procuração de Conflito de Interesses	Procuração outorgada voluntariamente, de forma digital, pelos Investidores, com poderes específicos para outorgado vote em seu nome na Assembleia de Conflito de Interesses, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, para ratificar a deliberação tomada na Consulta Formal 14/02, acerca da possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador, por sociedades de seu grupo econômico, e/ou pelo Gestor, observados os Critérios de Elegibilidade . Ressaltamos que a aprovação acima, por se tratar de transação com partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para que o outorgado vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VIII e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa, e será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à matéria a ser deliberada. Caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Juntamente com a Procuração de Conflitos de Interesse, será disponibilizado “Manual de Exercício de Voto”, no qual constarão os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor e/ou Administrador, como ressaltado acima.

	A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada no parágrafo acima, nos termos da regulamentação aplicável. Para maiores informações, vide a seção “Destinação dos Recursos” na página 47 deste Prospecto Definitivo e o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” conforme página 66 deste Prospecto Definitivo.
Prospecto	Este Prospecto e os Documentos e Informações Incorporados por Referência e suas respectivas atualizações.
Segunda Emissão ou 2ª Emissão	A segunda emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos, sendo que a última alteração do regulamento do Fundo é datada de 22 de janeiro de 2020.
Resolução CMN nº 4.373	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e posteriores alterações, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente nos mercados financeiro e de capitais brasileiro.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Capítulo XIII do Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	A taxa de distribuição primária devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizam Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, equivalente a um percentual fixo de 4,2628% (quatro inteiros e dois mil, seiscentos e vinte e oito décimos de milésimos por cento) sobre o valor unitário de cada Cota, isto é, de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos) por Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta,

	conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; sendo certo que caso após a data de liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos itens "(a) e (b)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (g)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
Taxa de Performance	A taxa de Performance devida pelo Fundo ao Gestor, nos termos do Capítulo XIII do Regulamento.
Termo de Adesão	Termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, mediante o qual os Investidores irão declarar a adesão aos termos e condições do Regulamento, bem como manifestar ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo, dentre outras disposições.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Coordenadores Convidados, pelas Corretoras Contratadas, representados pela B3 e/ou diretamente junto ao Coordenador Líder, para formalizar a adesão destas ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.
Valor Mínimo de Investimento	A subscrição inicial mínima no Fundo, por Investidor, será de 13 (treze) Cotas, equivalente na Data de Liquidação a R\$ 1.296,10 (mil duzentos e noventa e seis reais e dez centavos), não inclusa a Taxa de Distribuição Primária, e salvo se ao final do Período de Colocação restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas, observado o disposto no Regulamento e na seção "Características da Oferta — Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo" deste Prospecto. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Investidor poderá subscrever um montante de Cotas inferior ao Valor Mínimo de Investimento. O Valor Mínimo de Investimento não se aplica à negociação das Cotas no mercado secundário e ao exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Fundo	More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário.
Quantidade de Cotas e Valor Total da Oferta	Inicialmente 1.446.061 (um milhão, quatrocentas e quarenta e seis mil e sessenta e uma) cotas, equivalentes a R\$ 144.172.281,70 (cento e quarenta e quatro milhões, cento e setenta e dois mil, duzentos e oitenta e um reais e setenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária na Data de Liquidação, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional de Cotas.
Valor de Emissão por Cota	O valor de emissão por Cota aplicável na Data de Liquidação será o Preço de Integralização equivalente a R\$ 99,70 (noventa e nove reais e setenta centavos) por Cota objeto da 2ª Emissão, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos), totalizando R\$ 103,95 (cento e três reais e noventa e cinco centavos) conforme deliberado pelos Cotistas na Assembleia Geral que aprovou a presente Oferta.
Lote Adicional de Cotas	Nos termos do Artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do Administrador, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta. A colocação do Lote Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços. Deste modo, o Lote Adicional corresponderá a até 289.212 (duzentas e oitenta e nove mil, duzentas e doze) Cotas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 1.735.273 (um milhão, setecentos e trinta e cinco mil, duzentas e setenta e três) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 173.006.718,10 (cento e setenta e três milhões, seis mil, setecentos e dezoito reais e dez centavos) na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificado.
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado.
Coordenadores Convidados	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, BANCO BTG PACTUAL S.A. , acima qualificada, e demais instituições que vierem aderir ao Contrato de Distribuição por meio dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição .
Gestor	MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA. , acima qualificado.

Regime de distribuição das Cotas	As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, em mercado de balcão não organizado, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei nº 6.385/76.
Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas	Os Investidores interessados na aquisição de Cotas do Fundo deverão formular o seu Pedido de Subscrição ou Boletim de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a qualquer Instituição Participante da Oferta. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.
Direitos e restrições das Cotas	As Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições com relação e cada Cota subscrita atribuirá ao seu respectivo titular direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, correspondendo cada Cota a um voto. Os Cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas cotas que sejam emitidas pelo Fundo após a 2ª Emissão, na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, nos termos do Regulamento, desde que tenha posição na data de assembleia que aprovar a nova emissão de cotas. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.
Montante Mínimo	A Oferta poderá ser encerrada mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja subscrição de Cotas totalizando ao menos o Montante Mínimo. Caso o Montante Mínimo não seja alcançado até a Data de Liquidação, a Oferta será cancelada e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta, mediante crédito em conta, sendo certo que eventuais valores referentes à Taxa de Distribuição Primária serão devolvidos sem qualquer correção monetária. As Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pelo Administrador, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e, observado o procedimento operacional da B3, o Investidor pode, no ato de adesão à Oferta, condicionar sua

	participação na Oferta à colocação (i) do Valor Total da Oferta; (ii) quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Valor Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “(ii)” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) o total das Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (a) acima, nos termos do descrito na subseção “Distribuição Parcial” na seção “Termos e Condições da Oferta” na página 37 deste Prospecto. Negociação As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado o disposto abaixo e eventuais restrições previstas neste Prospecto. A este respeito, recomendamos a leitura da Seção “Fatores de Risco” que se inicia na página 55 deste Prospecto, em especial o item “Risco de Liquidez Reduzida das Cotas”. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas objeto da Oferta no mercado secundário após o encerramento da Oferta e a liberação para negociação pela B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e o disposto no Regulamento, sendo que apenas as Cotas integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento. A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial às disposições relativas à Política de Investimento e aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento. Destinação dos Recursos Nos termos do inciso II do artigo 107 da Instrução CVM nº 555 combinado com o §5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, os recursos decorrentes da Oferta serão investidos preponderantemente nos Ativos Imobiliários e, observados os critérios de concentração indicados no Regulamento do Fundo, em Ativos de Liquidez, conforme Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto. Em caso de distribuição parcial da Oferta e desde que atingida o Montante Mínimo, os recursos captados serão aplicados preponderantemente nos Ativos Imobiliários e,
--	---

observados os critérios de concentração indicados no Regulamento do Fundo, em Ativos de Liquidez, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Cotas de FII, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo, ressalvado o disposto no §3º do art. 2º do Regulamento.

Em 14 de fevereiro de 2020 foi realizada o Procedimento de Consulta Formal aos Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 75,65% (setenta e cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou por sociedades de seu grupo econômico, em qualquer percentual do patrimônio líquido do Fundo, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses pelo Administrador para re ratificar as deliberações tomadas na Consulta Formal 14/02, acerca da aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador, por sociedades de seu grupo econômico, e/ou pelo Gestor, observados os Critérios de Elegibilidade.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para que o outorgado vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VIII e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de

	Conflito de Interesses é facultativa, e será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretroatável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à matéria a ser deliberada. Caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder. Juntamente com a Procuração de Conflitos de Interesse, será disponibilizado “Manual de Exercício de Voto”, no qual constarão os elementos informativos necessários ao exercício do voto. Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor e/ou Administrador como ressaltado acima. A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada no parágrafo acima, nos termos da regulamentação aplicável.
Prazo da Oferta	A Oferta será encerrada no prazo máximo de até 06 (seis) meses a partir da data da publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento.
Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas do Fundo	A quantidade mínima de Cotas para investimento no Fundo é de 13 (treze) Cotas, equivalente na Data de Liquidação a R\$ 1.296,10 (mil duzentos e noventa e seis reais e dez centavos), não inclusos os valores referentes à Taxa de Distribuição Primária, e salvo se ao final do Período de Colocação restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas. Não há quantidade máxima de Cotas que podem ser subscritas por cada Investidor no contexto da Oferta, ainda que o Investidor seja Pessoa Vinculada. O Valor Mínimo de Investimento previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo ou terceiros cessionários quando do exercício do Direito de Preferência. O Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor.

Pessoas Vinculadas	Para todos os fins, consideram-se “Pessoas Vinculadas” (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 3º 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 diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505.
Público Alvo	As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas pelos Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores. É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 494.
Oferta Institucional	Tem seu significado atribuído no item “Oferta Institucional”, na página 41 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Tem seu significado atribuído no item “Oferta Não Institucional”, na página 39 deste Prospecto.
Recibo de Cotas	Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas

	aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i>, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.
Inadequação de investimento	O investimento em Cotas do Fundo apresenta um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, que se inicia na página 55 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento nas Cotas, para o melhor entendimento de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.
Exercício do Direito de Preferência	Observado o disposto no artigo 22, Parágrafos 1º e 2º, do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade no 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após o 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início (cotas ex direito de preferência) (“Direito de Preferência”).

O percentual de Cotas objeto da 2ª Emissão a que cada Cotista tem o Direito de Preferência será calculado conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas objeto da 2ª Emissão. A quantidade máxima de 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 Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá Valor Mínimo de Investimento para a subscrição de 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 Preferência junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, bem como a manutenção de cadastro atualizado junto ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 49 deste Prospecto, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3.

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 49 deste Prospecto, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Período de Subscrição

O período de apresentação dos Pedidos de Subscrição pelos Investidores interessados em adquirir as Cotas, que se iniciará em 16 de dezembro de 2020 e se estenderá até 15 de janeiro de 2021, o qual respeitará a quantidade de Cotas remanescentes após o Período de Direito de Preferência.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME

SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Procedimentos da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos seguintes termos:

(i) não há limite máximo à aplicação em Cotas de emissão do Fundo; e

(ii) nos termos da Deliberação CVM nº 818, os materiais publicitários que eventualmente sejam utilizados no âmbito da Oferta não serão objeto de aprovação prévia pela CVM e serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização e, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização.

Do Boletim de Subscrição

(i) os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, as subscrições de Cotas do Fundo serão realizadas mediante assinatura de Boletim de Subscrição, que será validado pelo Coordenador Líder ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso; e

(ii) por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, os Investidores (i) se comprometerão, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação correspondente indicada neste Prospecto, a quantidade de Cotas objeto do respectivo pedido que sejam a ele alocadas, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, e (ii) formalizarão, o termo de adesão ao regulamento do Fundo. Na Data de Liquidação, caso as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor ("**Falha**"), o investidor poderá integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador, em até 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo investidor a partir da Data de Liquidação, os Coordenadores da Oferta poderão transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de

Integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição participante da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas;

Alocação de Cotas

(i) a alocação das Cotas será feita no Período de Subscrição, de acordo com as ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3 via Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**");

(ii) havendo excesso de demanda do saldo remanescente ao final da Data de Liquidação, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade demandada no Período de Subscrição em que houver o excesso de demanda;

(iii) nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio de Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que tais ordens somente poderão ser acatadas no Período de Subscrição. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas.

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração o Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração: equivalente a (a) 1,00% (um inteiro por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), no 1º ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 2º ano do Fundo, atualizado anualmente

	segundo a variação do IGP-M; e (b) valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), contado da data de início de funcionamento do Fundo e a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo.
Taxa de Performance	A remuneração a ser recebida pelo Gestor a título de performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. Para maiores informações com relação à Taxa de Performance, vide seção "Características do Fundo — Taxa de Performance" deste Prospecto.
Outras Taxas	O Fundo não cobrará taxa de ingresso na presente Oferta, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas, observado que na 2ª Emissão de Cotas será cobrada a Taxa de Distribuição Primária, quando da subscrição e integralização das Cotas.
Publicação de Informações sobre a Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador. As Cotas foram emitidas na Data de Emissão.

A 2ª Emissão compreende inicialmente 1.446.061 (um milhão, quatrocentas e quarenta e seis mil e sessenta e uma) cotas, com valor unitário de R\$ 99,70 (noventa e nove reais e setenta centavos), na Data de Liquidação, não inclusos os valores referentes à Taxa de Distribuição primária, totalizando o montante inicial de R\$ 144.172.281,70 (cento e quarenta e quatro milhões, cento e setenta e dois mil, duzentos e oitenta e um reais e setenta centavos), as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM nº 400, sem considerar o Lote Adicional de Cotas.

O Preço de Integralização é de R\$ 99,70 (noventa e nove reais e setenta centavos), conforme Ato do Administrador que aprovou a presente Oferta, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta intermediarão a distribuição pública das Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400. Para formalizar a adesão das Corretoras Contratadas ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder poderá celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição diretamente com as Corretoras Contratadas, bem como enviará uma Carta Convite às Corretoras Contratadas, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, as Corretoras Contratadas poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Corretoras Contratadas, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Os Investidores que decidirem participar da Oferta deverão apresentar seus Boletins de Subscrição durante o Período de Subscrição.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Direito de Preferência

Observado o disposto no artigo 22, Parágrafos 1º e 2º, do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade no 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após o 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início (cotas ex direito de preferência) ("**Direito de Preferência**"). **OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA 2ª EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME "RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES DE COTAS" PREVISTO NA PÁGINA 59 DO PROSPECTO.**

O percentual de Cotas objeto da 2ª Emissão a que cada Cotista que estiver inscrito no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotista tem o Direito de Preferência será calculado conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas objeto da 2ª Emissão. A quantidade máxima de 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 Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá Valor Mínimo de Investimento para a subscrição de 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 Preferência junto à B3 ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 49 deste Prospecto, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, bem como a manutenção do cadastro atualizado junto ao Escriturador.

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 49 deste Prospecto, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Procedimentos da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos seguintes termos:

- (i) não há limite máximo à aplicação em Cotas de emissão do Fundo; e
- (ii) nos termos da Deliberação CVM nº 818, os materiais publicitários que eventualmente sejam utilizados no âmbito da Oferta não serão objeto de aprovação prévia pela CVM e serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização e, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização.

Boletim de Subscrição

- (i) os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, as subscrições de Cotas do Fundo serão realizadas mediante assinatura de Boletim de Subscrição, que será validado pelo Coordenador Líder ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso; e
- (ii) por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, os Investidores (i) se comprometerão, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em moeda corrente nacional, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, na Data de Liquidação correspondente indicada neste Prospecto, a quantidade de Cotas objeto do respectivo pedido que sejam a ele alocadas, e (ii) formalizarão o termo de adesão ao regulamento do Fundo. Na Data de Liquidação, caso as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor ("**Falha**"), o investidor poderá integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador, em até 5 (cinco) dias úteis contados da Data de

Liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo investidor a partir da Data de Liquidação, os Coordenadores da Oferta poderão transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição participante da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas;

Alocação de Cotas

- (i) a alocação das Cotas será feita no Período de Subscrição, de acordo com as ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3 via DDA;
- (ii) havendo excesso de demanda do saldo remanescente ao final da Data de Liquidação, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade demandada no Período de Subscrição em que houver o excesso de demanda;
- (iii) nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio de Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que tais ordens somente poderão ser acatadas no Período de Subscrição. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição.

O Coordenador Líder pode, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 70% (setenta por cento) da quantidade máxima de Cotas da Oferta depois do encerramento do Período de Direito de Preferência, sendo que o Coordenador Líder pode aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo ou mínimo da quantidade de Cotas da Oferta, considerando o Lote Adicional de Cotas que viessem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- a) durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizará a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- b) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) do Valor Total da Oferta ou; (ii) de quantidade maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá

indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1);

c) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor;

d) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição;

e) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária 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 ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea 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);

f) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea 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;

g) até as 16 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 Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Valor Nominal Unitário, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas acima e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração;

h) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas 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 devem 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 Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional de Cotas), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, 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, conforme

o caso, enviarão o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, 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.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 70% (setenta por cento) das Cotas remanescentes após o Direito de Preferência, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de 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 Cotas destinadas 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 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 Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.

No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação das Cotas para os Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o término do Período de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Cotas 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:

- a) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento;
- b) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada;
- c) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) do Volume Total da Oferta ou; (ii) de quantidade maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo

de adquirir: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1);

d) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor;

e) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição;

f) 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 sua intenção de investimento;

g) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o respectivo valor do investimento, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária;

h) Os Investidores Institucionais integralizarão as 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;

i) As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, na página 42 deste Prospecto.

Crítério de Rateio da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, 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.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta

(i) caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha realizado sua ordem de investimento até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos de Liquidez, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data

da respectiva revogação, mediante crédito em conta, sendo certo que eventuais valores referentes à Taxa de Distribuição Primária serão devolvidos sem qualquer correção monetária;

(ii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido a respectiva ordem de investimento comunicará aos respectivos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos de Liquidez, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta, mediante crédito em conta;

(iii) caso haja descumprimento, ou indícios de descumprimento, por qualquer Instituição Participante da Oferta dos termos do Contrato de Distribuição, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM nº 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no Artigo 48 da Instrução CVM nº 400, tal instituição, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, (a) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente sobre o referido cancelamento os Investidores que com ela tenham realizado intenção de investimento e (b) poderá ser suspensa, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição participante em ofertas de distribuição pública coordenadas por quaisquer dos Coordenadores da Oferta. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, o referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos de Liquidez, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, mediante crédito em conta corrente;

Suspensão e cancelamento da Oferta

(i) Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

(ii) A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Parágrafo Único do Artigo 20 da Instrução CVM nº 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas pelo Gestor nos Ativos de Liquidez, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, sendo certo que eventuais valores referentes à Taxa de Distribuição Primária serão devolvidos sem qualquer correção monetária.

Montante Mínimo

(i) caso, durante o Período de Colocação, por qualquer razão, não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada e os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos de Liquidez, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta, mediante crédito em conta; e

(ii) os Boletins de Subscrição serão formalizados pelas respectivas Instituições Participantes da Oferta após a conclusão da Oferta e dos procedimentos necessários em caso de Distribuição Parcial.

As Cotas integralizadas serão registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado pela B3, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário observados os procedimentos operacionais da B3 e após (i) a autorização da B3, (ii) a devida integralização das Cotas pelos Investidores; e (iii) o encerramento da Oferta.

A Oferta não conta com classificação de risco.

Distribuição Parcial

Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que seja colocado o Montante Mínimo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e, observado o procedimento operacional da B3, o Investidor pode, no ato de adesão à Oferta, condicionar sua participação na Oferta à colocação (i) do Valor Total da Oferta; (ii) quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Valor Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “(ii)” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (a) acima, nos termos do descrito na subseção “Distribuição Parcial” na seção “Termos e Condições da Oferta” na página 37 deste Prospecto.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta e Montante Mínimo

Será realizada a distribuição pública de inicialmente 1.446.061 (um milhão, quatrocentas e quarenta e seis mil e sessenta e uma) Cotas da 2ª Emissão do Fundo, sem considerar o Lote Adicional de Cotas, com valor unitário de R\$ 99,70 (noventa e nove reais e setenta centavos), na Data de Liquidação, não inclusos os valores referentes à Taxa de Distribuição Primária, sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo de 480.723 (quatrocentas e oitenta mil, setecentas e vinte e três) Cotas, totalizando no mínimo R\$ 47.928.083,10 (quarenta e sete milhões, novecentos e vinte e oito mil e oitenta e três reais e dez centavos), não inclusos os valores referentes à Taxa de Distribuição Primária.

Na hipótese de, durante o Período de Colocação, ser subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será publicado pelo Coordenador Líder. No entanto, caso tenham sido subscritas Cotas entre o Montante Mínimo e o volume total da Oferta, o Coordenador Líder poderá (i) encerrar a Oferta, a seu exclusivo critério; ou (ii) utilizar o restante do Período de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada após a colocação total ou parcial das Cotas do Fundo remanescentes ou no término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

A Oferta não será cancelada e poderá ser encerrada mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja a subscrição do Montante Mínimo.

As Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pelo Administrador, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

Caso, ao final do Período de Colocação, não seja subscrito, pelo menos, o Montante Mínimo a Oferta será cancelada, e os valores integralizados por cada um dos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas e deduzido dos valores despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre tais aplicações, devolvidos ao Investidor, mediante crédito em conta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta, sendo certo que eventuais valores referentes à Taxa de Distribuição Primária serão devolvidos sem qualquer correção monetária.

Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo

A quantidade mínima de Cotas para investimento no Fundo no âmbito da Oferta é de 13 (treze) Cotas, equivalente na Data de Liquidação a R\$ 1.296,10 (mil duzentos e noventa e seis reais e dez centavos), a ser acrescido da Taxa de Distribuição Primária, salvo se ao final do Período de Colocação restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas. Não há quantidade máxima de Cotas que podem ser subscritas por cada Investidor no contexto da Oferta, ainda que o Investidor seja Pessoa Vinculada. O Valor Mínimo de Investimento previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

O Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizam Cotas da 2ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a Taxa de Distribuição Primária.

Público alvo

As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas pelos Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores. **ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 494.**

Pessoas Vinculadas

Não há percentual máximo para investimento por Pessoas Vinculadas na Oferta, exceto no caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, hipótese em que serão automaticamente canceladas as ordens de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio de Instituições Participantes da Oferta,

sendo certo que tais ordens somente poderão ser acatadas no Período de Subscrição. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas.

Prazo

O prazo de distribuição de Cotas da Oferta é de 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento.

Subscrição e integralização das Cotas

As Cotas deverão ser integralizadas após a concessão do registro da Oferta pela CVM e disponibilização deste Prospecto, na Data de Liquidação correspondente, pelo respectivo Preço de Integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, não sendo permitida a alocação de Cotas fracionadas.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever em moeda corrente nacional na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos adotados pela B3, conforme receber no seu respectivo endereço eletrônico e/ou por telefone, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta na qual fez sua ordem de investimento, posteriormente à concessão do registro de Cotas na B3, da quantidade de Cotas alocadas ao Investidor.

As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, até o encerramento da Oferta, deverão ser depositadas em nome do Fundo e aplicadas pelo Gestor em Ativos de Liquidez com liquidez diária. Eventuais rendimentos líquidos decorrentes das aplicações serão distribuídos aos cotistas como rendimento, nos termos do Capítulo XIV do Regulamento.

No âmbito da Oferta, no ato de assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor assinará o Termo de Adesão ao Regulamento. Por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, o Cotista atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e do prospecto da Oferta, em via física e/ou eletrônica, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da taxa de administração devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

No ato de assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor concederá procuração, em caráter irrevogável e irretratável, para que a respectiva Instituição Participante da Oferta celebre em seu nome, o Boletim de Subscrição das Cotas e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Negociação das Cotas

Observados os procedimentos operacionais da B3, as Cotas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, somente após a publicação do Anúncio de Encerramento e a liberação para negociação pela B3, sendo que apenas as Cotas devidamente integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Inadequação de investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua política de investimento (nos termos do estabelecido no Regulamento), permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles

relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, a partir da página 55 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.

Regime de distribuição das Cotas

A distribuição de Cotas será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472, sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, em regime de melhores esforços, em mercado de balcão não organizado.

O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não serão responsáveis pela subscrição e integralização das cotas que não sejam subscritas e/ou integralizadas no âmbito da Oferta.

Consórcio de distribuição

O consórcio de distribuição das Cotas é formado pelas Instituições Participantes da Oferta.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM, em 07 de dezembro de 2020, sob nº CVM/SRE/RFI/2020/068, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

Publicação de Informações sobre a Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.

Destinação dos recursos

Nos termos do inciso II do artigo 107 da Instrução CVM nº 555 combinado com o §5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, os recursos decorrentes da Oferta serão investidos preponderantemente nos Ativos Imobiliários e, observados os critérios de concentração indicados no Regulamento do Fundo, em Ativos de Liquidez, conforme Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Cotas de FII, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo, ressalvado o disposto no §3º do art. 2º do Regulamento.

Tendo em vista que os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassarão 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados pelo Fundo os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555 e na Instrução CVM nº 472.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial.

Para informações sobre a política de investimento do Fundo, ver Seção “Características do Fundo — Objetivo de Investimento e Política de Investimento” neste Prospecto.

Em 14 de fevereiro de 2020 foi realizada o Procedimento de Consulta Formal aos Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 75,65% (setenta e cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou por sociedades de seu grupo econômico, em qualquer percentual do patrimônio líquido do Fundo, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses pelo Administrador para ratificar as deliberações tomadas na Consulta Formal 14/02, acerca da aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador, por sociedades de seu grupo econômico, e/ou pelo Gestor, observados os Critérios de Elegibilidade.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para que o outorgado vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VIII e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é , e será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à matéria a ser deliberada. Caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Juntamente com a Procuração de Conflitos de Interesse, será disponibilizado “Manual de Exercício de Voto”, no qual constarão os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor e/ou Administrador como ressaltado acima.

A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada no parágrafo acima, nos termos da regulamentação aplicável.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM Protocolo do pedido de admissão das Cotas à negociação junto à B3	23/09/2020
2	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	28/10/2020
3	Cumprimento de Vícios Sanáveis e 3º (terceiro) protocolo na CVM	23/11/2020
4	Concessão do registro da Oferta pela CVM	07/12/2020
5	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	08/12/2020
6	Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência	11/12/2020
7	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição	16/12/2020
8	Encerramento da Negociação do Direito de Preferência na B3	28/12/2020
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/12/2020
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	31/12/2020
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência	04/01/2021
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	05/01/2021
13	Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores Encerramento do Período de Subscrição	15/01/2021
14	Procedimento de Alocação de Ordens	18/01/2021
15	Data de Liquidação da Oferta	20/01/2021
16	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	27/01/2021

⁽¹⁾Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

⁽²⁾Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03. Para mais informações, ver Seção "Características da Oferta", itens "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" na página 42 deste Prospecto.

Demonstrativo do Custo da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão arcadas diretamente pelo Coordenador Líder, mediante utilização dos valores oriundos da Taxa de Distribuição Primária ("Custos da Oferta"):

Custos para o Fundo	Montante (R\$) ⁽¹⁾	Custo Unitário por Cota (R\$) ⁽¹⁾	% sobre o total da Oferta ⁽²⁾
Comissão de Estruturação para o Coordenador Líder ⁽³⁾	720.861,41	0,50	0,5000%
Impostos Sobre a Comissão de Estruturação ⁽³⁾	76.992,95	0,05	0,0534%
Comissão de Distribuição	4.325.168,45	2,99	3,0000%
Impostos Sobre a Comissão de Distribuição	461.957,67	0,32	0,3204%
Taxa de registro da Oferta na CVM ⁽⁴⁾	317.314,36	0,22	0,2201%
Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas	50.000,00	0,03	0,0347%
Taxa B3 de Análise e Liquidação ⁽⁵⁾	46.810,64	0,03	0,0325%
Taxa de registro na ANBIMA	14.401,00	0,01	0,0100%
Assessores Legais	125.000,00	0,09	0,0867%
Outras Despesas ⁽⁶⁾	7.252,76	0,01	0,0050%
Total dos custos	6.145.759,24	4,25	4,2628%
Volume Oferta + Custos	150.318.040,94	80,51	104,2628%

⁽¹⁾ Valores com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Cálculos realizados considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 144.172.281,70 (cento e quarenta e quatro milhões, cento e setenta e dois mil, duzentos e oitenta e um reais e setenta centavos). Em caso de exercício da opção de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando Lote Adicional.

⁽³⁾ Valores estimados, os quais não consideram os tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, de modo que os valores acima indicados deverão ser acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, cuja alíquota é 5% (cinco inteiros por cento), à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, cuja alíquota é 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, cuja alíquota é 4% (quatro inteiros por cento), de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

⁽⁴⁾ Taxa de registro da Oferta na CVM, de 0,30% sobre o volume, limitado ao valor máximo de R\$ 317.314,36 por registro.

⁽⁵⁾ Taxa correspondente ao Pacote Padrão da B3, com Taxa de Análise no valor fixo de R\$ 36.291,11, acrescido do variável de 0,035% sobre o Volume Total da Oferta.

⁽⁶⁾ 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 Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

Caso a diferença entre os valores oriundos da Taxa de Distribuição Primária e os Custos da Oferta estimados na tabela acima gere um valor igual ou abaixo de zero, o Fundo será responsável pelas despesas incorridas para a realização da Oferta. Caso a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente integralizados serão devolvidos aos investidores na forma definida no Prospecto e, nesta hipótese, a Taxa de Distribuição primária será devolvida aos investidores e o Fundo será responsável pelas despesas incorridas para a realização da Oferta.

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido às Instituições Participantes da Oferta será descontado dos valores oriundos da Taxa de Distribuição Primária. Referida remuneração das Instituições Participantes da Oferta deverá ser líquida de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos devidos às Instituições Participantes da Oferta 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 as às Instituições Participantes da Oferta recebam suas respectivas remunerações como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

Os custos da distribuição primária das Cotas serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária, sendo que caso após a Data de Liquidação das Cotas seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.

Não obstante, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas, da Taxa de Distribuição Primária, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcados pelo Fundo.

Custo da Oferta no caso de colocação somente do Montante Mínimo

Considerando as despesas da Oferta estimadas na tabela acima, os custos estimados da Oferta para o Fundo no caso de colocação somente do Montante Mínimo será de aproximadamente R\$ 2.043.072,75 (dois milhões, quarenta e três mil, setenta e dois reais e setenta e cinco centavos).

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo e os Coordenadores da Oferta. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta concordam em, após a concessão do registro de distribuição pública pela CVM, distribuir em regime de melhores esforços de colocação as Cotas. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta seção.

O Coordenador Líder contratou as Corretoras Contratadas para participar da Oferta, as quais atuarão sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelo Coordenador Líder com cada instituição participante da Oferta.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias pelos investidores junto à CVM ou nas sedes dos Coordenadores da Oferta e do Administrador.

Formador de Mercado

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado para as Cotas, com a finalidade de realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas negociadas na B3 no mercado secundário, nos termos das normas aplicáveis.

Caso haja a contratação do Formador de Mercado pelo Fundo, a manutenção, pelo Fundo, dos serviços de formação de mercado não será obrigatória.

Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto, bem como demais informações sobre o Fundo, por meio dos websites do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado
CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2826

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com / OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/>

Gestor

MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. Brigadeiro Luis Antônio, 4552, Jardim Paulistano
São Paulo, SP
CEP 01402-002
At.: Sr. Fabio da Costa Florim Fabietti
Tel.: (11) 3371-9290
E-mail: Contato@moreinvest.com.br
Website: www.moreinvest.com.br

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº373, 4º andar
CEP 04571-050, São Paulo, SP
At.: Área de Distribuição
Telefone: +55 (11) 3524-8885
E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br
Website: www.genialinvestimentos.com.br

Coordenadores Convidados

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº373, 1º andar
CEP 04571-050, São Paulo, SP
At.: Odilon Teixeira
Telefone: +55 (11) 3206-8000
E-mail: estruturacao@brasilplural.com
Website: www.bancoplural.com

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

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

São Paulo

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

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 São Paulo – SP
Website: <http://www.b3.com.br>

Considerações sobre estimativas e declarações futuras

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos.

Risco da Oferta não alcançar a subscrição mínima

Caso não seja atingido o Montante Mínimo a Oferta será cancelada e os Investidores terão suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento do valor da Cota para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos será prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos de Liquidez, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu investimento na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, e Pessoas Vinculadas.

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, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Ainda, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

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

Risco Relativo à 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que

ocorrerem se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo.

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. 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.

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Risco Inerente à Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

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

Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não Concretização da Oferta das Cotas (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do Fundo.

Risco Relativo as Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, 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% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (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 atribuírem direitos a

rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

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 CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, 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 CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relativo à Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário 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. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

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

Risco Inerente à Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos 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 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, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

Risco Operacional

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

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Inerente à Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Risco Inerente ao Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle do Administrador ou do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

Risco da Possibilidade de Devolução da Taxa de Distribuição Primária sem Qualquer Remuneração/Acréscimo

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 25 da Instrução CVM nº 400/03, serão devolvidos ao investidor (i) o valor por Cota da 2ª Emissão de Cotas integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

De modo que, sobre a Taxa de Distribuição Primária não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo econômico do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses conforme melhor descrito no item "Risco de potencial conflito de interesse" deste Prospecto. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Não há percentual máximo para investimento por Pessoas Vinculadas na Oferta, sendo que somente no caso de excesso de demanda superior em um terço em relação à quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas às Pessoas Vinculadas, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Portanto, na hipótese de não haver excesso de demanda nos termos acima, as Pessoas Vinculadas concorrerão na Oferta nas mesmas condições dos demais Investidores, conforme o caso, sendo que as Pessoas Vinculadas poderão ser beneficiadas em relação aos demais Investidores em decorrência de possuírem informações privilegiadas acerca da Oferta. Adicionalmente, as Pessoas Vinculadas poderão deter participação relevante no Fundo e, conseqüentemente, nas decisões relevantes relativas ao Fundo.

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários

O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários dos mais diversos tipos admitidos pela legislação brasileira, sem qualquer restrição a setores da economia. O Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, trata-se de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Dessa forma, o Administrador e o Gestor não tem qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre as propriedades imobiliárias. Ainda, tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em cotas de outros fundos de investimento do mesmo tipo (fundos de investimento imobiliário) o Fundo estará sujeitos aos riscos estabelecidos em cada fundo investido, dentre os quais destacamos, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos: (i) riscos relacionados à desvalorização dos imóveis de propriedade do fundo investido ou que tenham sido utilizados como lastro ou garantia para emissão de títulos e valores mobiliários que podem prejudicar o desempenho dos investimentos; (ii) riscos relacionados às regras, e suas constantes modificações, ambientais e sanitárias, dentre outras, a que os imóveis detidos pelos fundos investidos que podem prejudicar o desempenho dos investimentos tendo em vista ordens de adequação para o uso, custos de descontaminação de solo, suspensão da licença de uso ou alvará de funcionamento; (iii) riscos de depreciação e custos de manutenção dos imóveis detidos pelos fundos investidos, que podem aumentar os custos dos fundos investidos e prejudicar o desempenho do investimento; (iv) riscos relacionados a contratos de locação, arrendamento, concessão de uso de superfície, ou qualquer outra modalidade de exploração comercial de imóveis, que podem afetar o desempenho dos investimentos do Fundo; (v) risco de desapropriação dos imóveis de propriedade do fundo investido ou que tenham sido utilizados como lastro ou garantia para emissão de títulos e valores mobiliários que podem afetar o desempenho do investimento; (vi) riscos relacionados a sinistros não cobertos ou cobertos por seguro mas que frustrem o resultado dos fundos investidos; e (vii) risco de crédito, ou seja, de não pagamento dos valores contratados por locatários, arrendatários, ou demais pessoas que estão na posse dos imóveis, bem como ações revisionais e renovatórias que podem fixar valores inferiores ao inicialmente projetado, que pode afetar o desempenho do Fundo. Ainda, o risco de crédito aqui previsto pode afetar os emissores de títulos e valores mobiliários que se valerem do fluxo destes recebimentos para lastro ou securitização dos mesmos através da emissão de CCI lastro para emissão de CRI e de CRI; risco de crédito das instituições financeiras não honrarem os resgates ou pagamentos das LCI e LH; entre outros inerentes a cada Ativo Imobiliário selecionado pelo Gestor para integrar a carteira do Fundo.

Riscos Arelados aos Fundos Investidos

O Administrador e o Gestor não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo, hipóteses em que o Administrador e o Gestor não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Gestor tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

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

Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador

Conforme esclarecido na página 65 deste Prospecto, durante o processo de registro da Oferta, em razão de o Fundo possuir investimentos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, a GIE, responsável pela análise da regularidade do registro de emissor, apontou que, em seu entendimento, tal situação configuraria conflito de interesses. Caso, após o encerramento dos procedimentos cabíveis, a CVM mantenha tal entendimento, o Administrador poderá ser levado a tomar medidas que podem incluir: (i) a realização de assembleia geral do Fundo para aprovação da manutenção e aquisição de cotas de fundos administrados pelo Administrador; (ii) a alienação em mercado secundário das cotas desses fundos investidos, e/ou (iii) outras medidas, dependendo dos termos da decisão da CVM. Algumas destas medidas poderão sujeitar o Fundo a riscos de mercado, em especial ligados à oscilação nos preços dos ativos, de forma que as cotas poderão ser alienadas em momento desfavorável.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores da Oferta ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco de Conflito de Interesses

Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor, empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso xii do Artigo 18 da Instrução CVM 472/08.

Neste sentido, no dia 14 de fevereiro de 2020 foi realizada a Consulta Formal aos Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 75,65% (setenta e cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou por sociedades de seu grupo econômico, em qualquer percentual do patrimônio líquido do Fundo, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Risco de não aprovação de conflito de interesses.

Considerando a necessidade de ratificação em Assembleia de Conflito de Interesses da aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador, por sociedades de seu grupo econômico, e/ou pelo Gestor, a ser realizada após a liquidação da Oferta e a disponibilização do Anúncio de Encerramento, em razão da caracterização de conflito de interesses, e para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos ao Coordenador Líder, para que vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder. Caso a aquisição não seja ratificada em Assembleia de Conflito de Interesses, a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador, por sociedades de seu grupo econômico, e/ou pelo Gestor não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados pelo Gestor de acordo com a Política de Investimento do Fundo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo caso o Fundo não encontre outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às obtidas na negociação desses ativos.

Risco de diluição.

O Fundo poderá captar recursos adicionais por meio de novas emissões de Cotas. Na eventualidade novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, ainda que o Regulamento do Fundo conceda aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas, caso o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência.

Riscos Relacionados à Pandemia da COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (causador da 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 da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

No Brasil, a propagação do coronavírus (Covid-19), com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia da Covid-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo.

Adicionalmente, a propagação do novo coronavírus resultou em restrições à viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, 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 negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global da Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade do Fundo de investir em Ativos, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Por fim, o presente Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm, na presente data, informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia da Covid-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

EVENTUAL DESCUMPRIMENTO POR QUAISQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DE OBRIGAÇÕES RELACIONADAS À OFERTA PODERÁ ACARRETER SEU DESLIGAMENTO DO GRUPO DE INSTITUIÇÕES RESPONSÁVEIS PELA COLOCAÇÃO DAS COTAS, COM O CONSEQUENTE CANCELAMENTO DE TODAS AS ORDENS DE INVESTIMENTO E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO FEITOS PERANTE TAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta, sendo canceladas todas as ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. A Instituição Participante da Oferta deverá informar imediatamente os investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos investidores, de acordo com os critérios de restituição de valores previstos neste Prospecto, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. LEIA-OS INTEGRAL E CUIDADOSAMENTE ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472.

Constituição e prazo de duração

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por ato particular do Administrador, em 01 de julho de 2019, tendo sido o ato de constituição registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.923.799, em 01 de julho de 2019.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Público Alvo

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes.

Administração

O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do Fundo, observadas ainda as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades e vedações do Administrador encontram-se listadas nos Capítulos X e XI do Regulamento.

Gestão

Observado o disposto acima, a gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades e vedações aplicáveis ao Gestor estão descritas nos Capítulos X e XI do Regulamento.

O Gestor, observadas as disposições legais e regulamentares, tem poderes para negociar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, incluindo quaisquer títulos, valores mobiliários e demais ativos integrantes de sua Carteira.

O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Nas hipóteses de renúncia ficará o Administrador obrigado a:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, se aplicável, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o inciso I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida, inciso II acima.

Aplica-se o disposto no inciso II acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Custódia, tesouraria, controladoria e escrituração

Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo são prestados pelo Custodiante.

Os serviços de escrituração de Cotas do Fundo são prestados pelo Escriturador.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e do Gestor.

O exercício social do Fundo encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM. A indicação do auditor independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:

<http://www.cvm.gov.br> (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário"; clicar no link do nome do Fundo, clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras", o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual"); e

Não obstante, caso ao longo do período de distribuição das Cotas haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas pela regulamentação aplicável, tais informações serão incorporadas por referência ao presente Prospecto, tal como permitido pelos 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, e se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

Objetivo de investimento e Política de Investimento

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "Ativos Imobiliários"), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472:

- I. ações de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- III. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- IV. letras hipotecárias ("LH");
- V. letras de crédito imobiliário ("LCI");
- VI. letras imobiliárias garantidas ("LIG");
- VII. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e
- VIII. excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

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

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis durante o prazo de 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do Fundo.

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

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

Adicionalmente ao disposto acima, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do Fundo definida no Capítulo III do Regulamento.

Competirá ao Administrador, considerando a análise, seleção e avaliação realizadas pelo Gestor, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

O Administrador poderá outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis de titularidade do Fundo, nos termos do inciso VIII acima, competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

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

O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, ou sociedades de seu grupo econômico, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08

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

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez"):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;

III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

Diante das características da política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista no Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, nos termos do Capítulo XX do Regulamento.

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 Regulamento.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e no Regulamento em relação às atividades do Administrador e do Gestor:

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

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

Características das Cotas do Fundo

As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

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.

Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

O titular de cotas do Fundo:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, 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.

As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

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

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

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

Negociação

As Cotas objeto da presente Oferta uma vez integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos na página 55 e seguintes deste Prospecto, em especial o “Risco de Liquidez Reduzida das Cotas”.

As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após o encerramento da Oferta e após a liberação para negociação pela B3, de acordo com o disposto no Regulamento, sendo que apenas as Cotas integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá integralmente aos termos do Regulamento.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

Resgate, amortização das Cotas, distribuição de resultados e reserva de caixa

As Cotas não são resgatáveis.

As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 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 em até 14 (quatorze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor.

Farão jus aos rendimentos descritos acima 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, nos termos do disposto no Parágrafo 3º do Artigo 15 do Regulamento.

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

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no art. 12 do Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- 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 interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;

XI. alteração da Taxa de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472;

XII. destituição ou substituição do Gestor; e

XIII. alteração da Taxa de Performance.

A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. A referida assembleia geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Compete ao Administrador convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

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 ao Administrador, a inclusão de matérias na

ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

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

Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no Art. 35, §1º, no Art. 36, § 3º, e no Art. 40, § 2º do Regulamento, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

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

Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, X e XI do caput do Art. 34 do Regulamento.

Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva assembleia geral.

O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo Fundo solicitar ao Administrador o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

O Administrador 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.

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

As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior

firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo:

- I. seu Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

A verificação do inciso V acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização. Não se aplica a vedação quando:

- I. os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Consulta Formal 14/02 e Assembleia de Conflito de Interesses

Em 14 de fevereiro de 2020 foi realizada o Procedimento de Consulta Formal aos Cotistas do Fundo, por meio da qual, Cotistas do Fundo representando 75,65% (setenta e cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do total das Cotas emitidas com direito a voto, aprovaram a aquisição, pelo Fundo, na forma prevista no Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou por sociedades de seu grupo econômico, em qualquer percentual do patrimônio líquido do Fundo, caracterizando, desta forma, uma situação de conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses pelo Administrador para ratificar as deliberações tomadas na Consulta Formal 14/02, acerca da aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo Administrador, por sociedades de seu grupo econômico, e/ou pelo Gestor, observados os Critérios de Elegibilidade.

Os Investidores que efetivamente subscreverem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação acima a ser colocada em pauta no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para que o outorgado vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas.

A Procuração de Conflito de Interesses se encontra anexa ao presente Prospecto no Anexo VIII e anexa ao Pedido de Subscrição e ao Boletim de Subscrição.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa, e será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à matéria a ser deliberada. Caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento de realização da

Assembleia de Conflito de Interesses, por meio digital, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

Juntamente com a Procuração de Conflitos de Interesse, será disponibilizado “Manual de Exercício de Voto”, no qual constarão os elementos informativos necessários ao exercício do voto.

Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor e/ou Administrador como ressaltado acima.

A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada no parágrafo acima, nos termos da regulamentação aplicável.

Para maiores informações, vide a seção “Destinação dos Recursos” na página 47 deste Prospecto Definitivo e o fator de risco “Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses” conforme página 66 deste Prospecto Definitivo.

Dissolução e liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

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

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na

hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. o Administrador e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará a o Administrador data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo,

Taxa de Administração e Taxa de Performance

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração: equivalente a (a) 1,00% (um inteiro por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), no 1º ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 2º ano do Fundo, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M; e (b) valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), contado da data de início de funcionamento do Fundo e a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros.

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.

A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo, descrita na letra "b" do caput do presente artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas de emissão do Fundo.

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

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IGPM/FGV + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Atualizadas}_{m-1})]$$

Onde:

n

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

Onde:

- PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- Rendimento_{m-1} = rendimentos a distribuir de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do (s) semestre (s) anteriores.
- i = Mês de referência
- n = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance

Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil_{m-1} será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

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

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

Encargos do Fundo

Os encargos dos Fundos estão listados no artigo 47 da Instrução CVM nº 472.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável ou no Regulamento do Fundo como encargos do fundo devem correr por conta do Administrador.

Publicidade e divulgação de informações sobre o Fundo

O Administrador presta as informações periódicas sobre o Fundo nos termos do artigo 39 da Instrução CVM nº 472.

Forma de divulgação de informações

A divulgação de informações previstas no Regulamento será realizada pelo Administrador (i) mediante envio de correspondência escrita a cada um dos Cotistas, seja por carta ou e-mail, e/ou (ii) na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de Cotas de fundos de investimento imobiliário 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.

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, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Ainda, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda,

poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

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

Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos mantido pelo Administrador poderá ter sua eficiência reduzida.

Política de Exercício do Direito de Voto

O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Foro

Nos termos do Regulamento e deste Prospecto, foi eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação à Oferta.

5. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS COORDENADORES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

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\$ 185.62 bilhões (dados Anbima, Julho/2020,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2314 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.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 29.9 bilhões e 87 fundos sob Administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em julho 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;

Gestor

MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA

A gestão do fundo é realizada pela More Invest Gestora de Recursos Ltda., credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM pelo Ato declaratório nº 10.842, de 28.01.2010 doravante denominado Gestora.

A More Invest é uma gestora de patrimônio independente fundada em 2011 por profissionais complementares com ampla experiência em private banking, gestão e alocação de recursos de terceiros. Atualmente a More Invest gere cerca de 3 bilhões de reais de ativos sob gestão e possui os seguintes diferenciais estratégicos:

- O modelo de negócios e atuação contempla uma plataforma aberta de produtos selecionados para suprir a necessidade e os objetivos dos clientes de todos os perfis de risco.
- Consolidação os ativos financeiros de todas as instituições em um único extrato, permitindo uma análise global dos investimentos, com um acompanhamento criterioso das posições dos clientes;
- Gestão ativa de carteiras administradas, Fundos Exclusivos, Fundos de Crédito, Fundos de Previdência Privada, Carteiras Offshore e FoF Imobiliários, Multimercados e Ações;
- Gestão fiduciária com excelência, utilizando-se da parceria com grandes instituições financeiras para administração, custódia e serviços de banking.
- Modelo de partnership (meritocracia) buscando alinhar os profissionais com os interesses dos clientes

A estrutura organizacional da gestora é composta por 5 comitês:

- **Executivo:** Composto pelos Sócios Executivos. Define aspectos estratégicos das operações da empresa, avaliação dos resultados e orçamento.
- **Investimentos:** Reunião mensal composta pela Equipe de Gestão e Economista Externo para discutir os cenários macroeconômicos e impactos nas classes de ativos e indústria de fundos. Além disso, delibera sobre a matriz de alocação das carteiras administradas, fundos exclusivos, seleção de gestores multimercados, ações e imobiliários.
- **Gestão de Crédito:** Reunião Quinzenal ou extraordinária composta pela Equipe de Gestão, Analistas de Crédito e Risco que delibera sobre novas operações/emissores, a exposição de crédito das carteiras, as contrapartes e revisão dos limites e eventuais aprovações de limites para novos emissores propostos pela área de gestão.
- **Risco:** Reunião bimestral ou extraordinária formada pela Diretoria de Risco e Operações. Discute e delibera sobre ações a serem tomadas pelo gestor mediante grandes oscilações de risco registradas nos fundos e nas carteiras e fundos. Discute sobre melhorias nas ferramentas de controle e gerenciamento de riscos necessários para as operações novas e existentes, enquadramento dos fundos e carteiras para mitigação de riscos nos portfólios (mercado, liquidez, demais).
- **Compliance:** Reunião mensal composta pela Diretoria de Compliance e Risco. Delibera e define as regras, os procedimentos e os controles internos para mitigação de risco institucional, regulatório, operacional, de imagem e formas de garantir um programa de compliance eficiente e seus impactos na empresa. Define os procedimentos a serem adotados e formas de avaliação da efetividade do programa de compliance, dos controles implementados para KYC (conheça o seu cliente), KYP (conheça o seu parceiro), PLDFT (política de prevenção a lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo). O comitê também se reúne para discutir novas parcerias, novos produtos e serviços.

O comitê de investimentos da More Invest e seus membros possuem uma ampla expertise na leitura de cenários, gestão de ativos diretos de crédito e seleção de gestores das mais diversas classes de ativos, com ênfase na parte imobiliária com um track record de sucesso de pelo menos 3 anos de histórico. No fechamento de agosto de 2020, o Comitê de Investimentos e Risco era formado pelos seguintes Colaboradores:

Armando Marracini: Executivo, possui 32 anos de experiência no Mercado Financeiro. Trabalhou 8 anos no Banco Garantia e, por 15 anos, atuou como diretor executivo no JP Morgan, responsável pela abertura das operações de dívida externa de mercados emergentes no Brasil. Também no JP Morgan, criou a área de crédito estruturado. Foi diretor da ABBC - Associação de Bancos Médios. Foi sócio e diretor da área comercial da Mainstay Asset Management de 2009 a 2012. É formado em Ciências Econômicas pela FAAP-SP.

Carlo Moratelli: Diretor de Risco & Compliance, possui 25 anos de experiência no mercado financeiro. Foi diretor de investimentos da Orey Financial Brasil, onde exerceu as funções da alocação macro das carteiras de clientes e seleção de gestores. Passou por instituições como Banco Itaú e Lloyds Bank, sendo o responsável por operações estruturadas com derivativos e tesouraria. É formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC-SP.

David Kim, CFP®: Portfolio Manager e Diretor CVM responsável pela gestão de fundos e carteiras administradas. Profissional com 14 anos de experiência no mercado financeiro, foi sócio da Mainstay Asset Management. Formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e certificado pela Planejar como profissional CFP®.

Yuri Bialoskorski, CGA: Profissional com 12 anos de experiência no mercado financeiro, atuou na Mauá Sekular em análise de risco e gestão de juros e moedas. Foi gestor de renda fixa e moedas na 3G Capital, sendo responsável pela equipe macroeconômica. Também foi sócio e trader internacional na MVP Capital/Bozano Investimentos. É o responsável pela alocação em fundos imobiliários na More Invest desde 2017. Graduado em Economia pela Universidade de São Paulo.

Guilherme Aidar, CEA: Profissional com Certificação de Especialista em Investimentos Anbima - CEA, iniciou a carreira na área comercial e produtos da LLA Investimentos. Trabalha diretamente com na alocação de carteiras e seleção de gestores dos fundos de fundo da More Invest desde 2012. Formado em Administração de Empresas pela FAAP - SP.

Marcelo Welikson: Profissional com 10 anos de experiência no mercado financeiro, atuou na Fundação Atlântico na área de crédito e private equity. Anteriormente, trabalhou como analista

sênior de gestão de fundos da RB Capital Asset Management e no gerencial da tesouraria do Banco BTG Pactual. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-RJ, possui Mestrado em Finanças e Economia Empresarial pela FGV-EPGE.

Antônio Costa: Possui 32 anos de experiência no mercado financeiro, iniciou a carreira na área de controle de fundos de Renda Fixa e Moedas no Banco Garantia, atuou no Banco Matrix S.A., sendo responsável pela Controladoria e Administração de Fundos. Foi COO e Controler de Fundos geridos na Claritas Investimentos, e se tornou sócio até a venda para a Principal em 2012. De 2013 a 2016 cuidou de um single Family Office Global desde a constituição e controle. Atuou em gestoras menores como CFO e COO, no período de 2016 a 2018.

Rodrigo Braga: Analista de risco, começou a carreira na área de BackOffice da More Invest e após especialização em gestão de risco na B3 em 2019 passou a atuar como analista de risco. Formado em Engenharia de Produção pela Universidade Federal de Itajubá – UNIFEI e concluiu o curso de Gestão de Risco fornecido pela B3.

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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 Plural 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.¹

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 gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 350 mil seguidores.²

Desde que passou a fazer parte do Grupo Plural, 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.³

¹Bloomberg – Broker Activity Summary (30 de junho de 2020).

²Considerados 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/UCYSOMA4Yx1CJvrdl8epLfnA>) e Twitter (https://twitter.com/genialinveste?ref_src=twsrc%5Egoogle%7Ctwcamp%5Eserp%7Ctwgr%5Eauthor)

³ 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).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

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

Relacionamento entre o Gestor e 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.

Relacionamento entre o Administrador e o Plural

O Administrador e o Plural não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Plural não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Plural

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Plural

O Coordenador Líder é uma subsidiária do Plural, e pertencem ao mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Plural não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

O Administrador 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 Administrador 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.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente

O Coordenador Líder 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 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.

Relacionamento entre o Gestor e 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.

Relacionamento entre o Plural e o Auditor Independente

O Plural 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 Plural 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.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

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

Relacionamento entre o Gestor e o Escriturador

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

Relacionamento entre o Plural e o Escriturador

O Plural e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Plural e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Escriturador e o Auditor Independente

O Escriturador 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 Escriturador 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. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado

CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2826

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

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros", em seguida digitar na barra de pesquisa "More Real Estate FOF FII", em seguida, clicar "Prospecto de Oferta Pública" para acessar o presente Prospecto).

Gestor

MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Av. Brigadeiro Luis Antônio, 4552, Jardim Paulistano

São Paulo, SP

CEP 01402-002

At.: Sr. Fabio da Costa Florim Fabietti

Tel.: (11) 3371 9290

E-mail: Contato@moreinvest.com.br

Website: <http://moreinvest.com.br/gestao-patrimonio/fundos-imobiliarios/?gestao-de-patrimonio/fundos-imobiliarios/> (neste website, localizar e clicar no documento requerido).

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº373, 4º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Área de Distribuição

Telefone: +55 (11) 3524-8885

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 o Prospecto da 2ª OFERTA DA MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO).

Coordenadores Convidados

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº373, 1º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Odilon Teixeira

Telefone: +55 (11) 3206-8000

E-mail: estruturacao@brasilplural.com

Website: www.bancoplural.com (neste website clicar em "Investment Banking", em seguida clicar em "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, logo abaixo de "2ª OFERTA DA MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar "Prospecto Preliminar" para acessar o presente Prospecto).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

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

São Paulo

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

Website: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar em “Acesso Rápido” o item “Consulta – Fundo Registrados”, neste item, incluir no primeiro campo a palavra “MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, no segundo campo selecionar “FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo *website*)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br> (neste website, no menu “Produtos e Serviços”, clicar em “Saiba mais”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, depois selecionar a aba “Ofertas em andamento”, clicar em “Fundos” e clicar no link contendo a denominação do Fundo).

Assessores Legais

I2A ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar
CEP 05407-003 – São Paulo – SP
At.: Leandro Issaka
Telefone: (11) 5102-5430
E-mail: leis@i2a.legal
Website: www.i2alegal.com/

8. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

COM BASE NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NO BRASIL NA DATA DESTES PROSPECTO, ESTE ITEM TRAZ AS REGRAS GERAIS DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEIS AOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E AOS TITULARES DE SUAS COTAS. ALGUNS TITULARES DE COTAS DO FUNDO PODEM ESTAR SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA, DEPENDENDO DE SUA QUALIFICAÇÃO OU LOCALIZAÇÃO. OS COTISTAS NÃO DEVEM CONSIDERAR UNICAMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PARA FINS DE AVALIAR O INVESTIMENTO NO FUNDO, DEVENDO CONSULTAR SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES QUANTO À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA QUE SOFRERÁ ENQUANTO COTISTA DO FUNDO.

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação dos Investidores

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 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 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento). Todavia, a partir de 05 de junho de 2013, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. 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.

Imposto de Renda

Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas no mínimo 95% 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.

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento do Fundo.

(i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

(a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

(b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

(ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14 ("Cotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação").

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, via de regra, à alíquota de 15% (quinze por cento). Todavia, os ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para mais informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os Investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das 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, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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 cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

A tabela abaixo representa o resumo das informações tributárias descritas acima:

Dentro do veículo de investimento	Fundo Imobiliário⁽¹⁾	Empresas
PIS/COFINS	0%	9,25% sobre receita
IR	0%	25% sobre lucro líquido
CSLL	0%	9% sobre lucro líquido
Rendimento em CRI, LCI	0%	15% a 22,5% ⁽⁴⁾
Rendimento em cotas de FII	0% ⁽²⁾	20% ⁽⁴⁾
Outras aplicações financeiras	Aplica-se à mesma tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral ⁽³⁾	15% a 22,5% ⁽⁴⁾
Distribuição de resultado aos investidores		
Pessoa Física	0% ⁽⁵⁾	0%
Pessoa Jurídica	20% ⁽⁴⁾	0%
Fundos de investimento	0% ⁽²⁾	0%
Ganho de capital na realização de venda da cota		
Pessoa Física	20%	15%
Pessoa Jurídica	20% ⁽⁴⁾	34%
Fundos de investimento	0% ⁽²⁾	0%

⁽¹⁾ O fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do fundo sujeita-se à tributação aplicável as pessoas jurídicas em geral.

⁽²⁾ A isenção se aplica aos FIIs que invistam em cotas de FIIs que atendam aos requisitos da nota 5, abaixo.

⁽³⁾ O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo FII por ocasião da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

⁽⁴⁾ Os rendimentos e ganhos recebidos integram o lucro apurado pelas pessoas jurídicas, o qual está sujeito à alíquota total de 34%. O IRRF é tratado como antecipação.

⁽⁵⁾ A isenção na fonte e na declaração de ajuste anual só se aplica aos rendimentos distribuídos pelos FIIs (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) que possuam, no mínimo, 50 cotistas. A isenção não é aplicável ao cotista titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. Caso os requisitos não sejam observados, os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas ficam sujeitos ao IRRF à alíquota de 20%.

ANEXOS

- ANEXO I** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO II** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO III** - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA
- ANEXO IV** - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO V** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** - INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472
- ANEXO VII** - PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Artigo 56 da Instrução da CVM 400)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica 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 carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador ("Administrador") do **MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 34.197.727/0001-22 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da segunda emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") declara 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 cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no 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; (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM nº 400/03; e (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2020

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2020.10.27 11:08:57 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.10.27 11:09:25
-03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

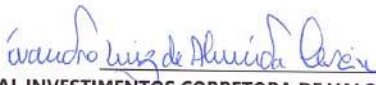
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Artigo 56 da Instrução da CVM 400)

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da segunda emissão de cotas do **MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 34.197.727/0001-22 ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, 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, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, 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, que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), 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 nº 400/03.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2020


GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

EVANDRO PEREIRA
DIRETOR
Uirapuru S. Coelho Espartero
Procuradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica 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 carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.727/0001-22 ("Fundo"), resolve, por meio do presente instrumento, aprovar a realização da segunda emissão de cotas do Fundo ("Cotas" e "Segunda Emissão", respectivamente), a ser realizada em conformidade com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta"), conforme os principais termos e condições abaixo:

- a) Autorização da Oferta:** A autorização, pelo Administrador, de realização da Oferta é realizada nos termos do artigo 12 do regulamento do Fundo ("Regulamento"). O montante pré-aprovado de até 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) de cotas, referido na alínea (i) do artigo 15º do Regulamento, não foi atingido, sendo dispensada, portanto, a necessidade de convocação de assembleia geral de cotistas para a aprovação da realização da Segunda Emissão.
- b) Coordenador Líder da Oferta:** É 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 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder");



- c) **Gestor:** É a **MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.556.398/0001-09, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Brigadeiro Luis Antônio, 4552, Jardim Paulistano, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.842, em 28 de janeiro de 2010, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestor");
- d) **Escriturador:** É o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado;
- e) **Custodiante:** É o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45;
- f) **Auditor Independente:** É a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, inscrito no CNPJ sob nº 61.562.112/0001-20, com endereço na Rua do Russel 804, Edifício Manchete, Térreo, 6º e 7º, Rio de Janeiro-RJ;
- g) **Emissão:** 2ª (segunda) emissão pública de Cotas do Fundo, de classe única e sem divisão em séries;
- h) **Quantidade de Cotas a serem Emitidas:** A Segunda Emissão de Cotas do Fundo será composta por até, inicialmente 1.446.061 (um milhão, quatrocentas e quarenta e seis mil e sessenta e uma) Cotas do Fundo, podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 289.212 (duzentas e oitenta e nove mil, duzentas e doze) Cotas ("Cotas Adicionais"); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- i) **Valor Nominal Unitário das Cotas:** R\$ 99,70 (noventa e nove reais e setenta centavos), na data de subscrição e integralização das Cotas, observado que tal valor não considera a Taxa



de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Valor Nominal Unitário”), sendo certo que, ao considerar a Taxa de Distribuição Primária, à cada uma das Cotas será acrescida a quantia de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos), perfazendo o montante total de R\$ 103,95 (cento e três reais e noventa e cinco centavos) a ser integralizado por Cota;

- j) Volume Total da Oferta:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 144.172.281,70 (cento e quarenta e quatro milhões, cento e setenta e dois mil, duzentos e oitenta e um reais e setenta centavos) (“Volume Total da Oferta”), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial e aumentado em função da emissão das Cotas Adicionais;
- k) Distribuição Parcial e Volume Mínimo da Oferta:** Em razão da distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta (“Distribuição Parcial”), desde que observado o volume mínimo da Oferta correspondente a 480.723 (quatrocentas e oitenta mil, setecentas e vinte e três) Cotas, totalizando R\$ 47.928.083,10 (quarenta e sete milhões, novecentos e vinte e oito mil e oitenta e três reais e dez centavos) (“Volume Mínimo da Oferta”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta após decorrido o prazo de distribuição, conforme definido no prospecto da Oferta, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá realizar, entre os investidores subscritores das Cotas, o rateio dos recursos recebidos por força da integralização das Cotas e devolver tais recursos aos investidores, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do término do prazo de distribuição;
- l) Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e Montante Adicional, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,2628% (quatro inteiros e dois mil, seiscentos e vinte e oito décimos de milésimos por cento)



sobre o Valor Nominal Unitário integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na CVM e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e, (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”);

- m) Direito de Preferência:** Será assegurado aos cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações o exercício do direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”, “Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início, ou seja, fará jus ao exercício do Direito de Preferência o investidor que seja cotista do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do prospecto da Oferta; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas indicado abaixo. Será permitida a cessão do Direito de Preferência para outros cotistas ou para terceiros, observadas as disposições aplicáveis da B3 e de acordo com a autorregulação da B3;
- n) Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 2,47680100, a ser aplicado sobre o número de cotas 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);



- o) Público Alvo da Oferta:** As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem pedido de subscrição durante o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada (“Instrução CVM nº 494”) (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Montante Mínimo da Oferta, inexistindo valores máximos, vedada a colocação clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494 (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os “Investidores”). No âmbito da Oferta será vedada a colocação das Cotas para entidades de regime próprio de previdência social (RPPS) e clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
- p) Montante Mínimo de Investimento:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever o valor mínimo de investimento, relativo à quantidade mínima de 13 (treze) Cotas, totalizando o montante de R\$ 1.296,10 (mil duzentos e noventa e seis reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 1.351,35 (mil trezentos e cinquenta e um reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo de Investimento”). Não obstante, poderá ser realizada a subscrição de Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento: (i) caso o investidor condicione sua subscrição a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima



de Cotas, de forma que, implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03; e (ii) na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda. O Montante Mínimo de Investimento não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e Montante Adicional;

- q) Direito aos Rendimentos das Cotas:** As Cotas subscritas e integralizadas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas emitidas anteriormente, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;
- r) Regime de Colocação:** A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), podendo contar com a participação do **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Coordenador Convidado"), sendo certo que o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas objeto da Oferta ("Participantes Especiais", em conjunto com os Coordenadores Convidados, "Instituições Contratadas" e, quando e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta");
- s) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. Somente depois de integralizadas as Cotas, encerrada a Oferta e obtida a autorização pela B3 para início da negociação das Cotas, as Cotas poderão ser negociadas exclusivamente no



mercado de bolsa administrado pela B3, a partir da data a ser informada pelo Administrador aos Cotistas. É vedada a negociação das Cotas do Fundo for a do ambiente de negociação da B3;

- t) Procedimento de Subscrição:** A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição e termo de adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização;
- u) Prazo do Fundo:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado;
- v) Destinação dos Recursos:** observada a Política de Investimentos prevista no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme definidos no Regulamento do Fundo;
- w) Publicações:** Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão publicados, com destaque, na página na rede mundial de computadores do Administrador e das Instituições Participantes da Oferta, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03; e
- x) Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Este instrumento deverá ser registrado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica.

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2020.09.23 12:24:28 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.09.23 12:25:24
-03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 07cf6f832a94a44a6905a751d604098c

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 1935786

CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 148,08
Distribuidor: R\$ 21,80
Lei 3217/99: R\$ 33,30
Lei 4.664/05: R\$ 8,31
Lei 111/06: R\$ 8,31
Lei 6281/12: R\$ 6,65
ISSQN: R\$ 8,93
Total: R\$ 235,38

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDMI74491-AFH
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 23/09/2020
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: 34197727000122_SOCIET_22.09.2020_22.09.2020_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas: 7
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,
OU=10967573000142, 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: 10/02/2020 à 09/02/2021

Data/Hora computador local: 23/09/2020 08:24:28

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, 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: 10/02/2020 à 09/02/2021

Data/Hora computador local: 23/09/2020 08:25:24

Carimbo do tempo: Não

ANEXO IV**REGULAMENTO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO DO
MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ nº 34.197.727/0001-22

Por este instrumento particular (“Instrumento de Alteração”), **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”), do **MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.727/0001-22, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Fundo”, respectivamente);

CONSIDERANDO que:

- (a) Até a presente data não foi realizada qualquer subscrição das cotas do Fundo; e
- (b) Não havendo cotas subscritas de emissão do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”), as disposições do inciso II do artigo 18 da Instrução CVM 472;

RESOLVE, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, aprovar a nova versão do Regulamento, com efeitos a partir desta data, o qual segue consolidado na forma do anexo ao presente Instrumento de Alteração.

Estando assim deliberado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23

ATO ÚNICO DO ADMINISTRADOR DO
MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 34.197.727/0001-22

Anexo

REGULAMENTO

(Espaço intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)

REGULAMENTO DO MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

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

§ 1º – O **FUNDO** é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, **(i)** até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400/03, ou **(ii)** até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

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

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

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

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

§4º O **FUNDO** é gerido pela **MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.556.398/0001-09, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Brigadeiro Luis Antônio, 4552, Jardim Paulistano, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos

termos do Ato Declaratório nº 10.842, em 28 de janeiro de 2010, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“GESTOR”).

§5º Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”), o **FUNDO** é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliário Gestão Ativa”.

CAPÍTULO II - DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”), observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472:

- I. ações de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- II. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- III. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, observado ainda o disposto no Art. 6º, inciso II, abaixo, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- IV. letras hipotecárias (“LH”);
- V. letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- VI. letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- VII. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e
- VIII. excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

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

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

§ 2º - O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Cotas de FII, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários listados no art. 2º acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**, ressalvado o disposto no §3º abaixo.

§ 3º - Os requisitos previstos no § 2º acima não serão aplicáveis durante o prazo de 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

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

§ 5º - Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO** em relação a um único Ativo Imobiliário pelo **FUNDO**.

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

§ 7º - Competirá à **ADMINISTRADORA**, considerando a análise, seleção e avaliação realizadas pelo **GESTOR**, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento.

§ 8º A **ADMINISTRADORA** poderá, para fins do §7º acima, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis de titularidade do **FUNDO**, nos termos do inciso VIII do *caput* deste artigo, competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 9º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observadas as disposições do Capítulo VII do presente Regulamento.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

Art. 4º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”):

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

Parágrafo Único - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance

(conforme abaixo definidos); b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Art. 5º - Diante das características da política de investimentos do **FUNDO** prevista neste Regulamento, o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“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.

§ 1º - Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 2º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

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

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

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

CAPÍTULO IV - DAS COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

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

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

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

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única (“1ª Emissão”). A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

§ 1º - As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

§ 2º - As cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do **FUNDO** no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 4º - Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da 1ª Emissão prevista no *caput*, a 1ª Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas

da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO VI - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 10 - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

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

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

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

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

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

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

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

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

Art. 11 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. 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; e
- II. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

CAPÍTULO VII - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 12 – A **ADMINISTRADORA** fica autorizada, a emitir novas cotas do **FUNDO**, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a IX do artigo 13 deste Regulamento.

- (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO**, considerado o conjunto das referidas novas emissões, será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).
- (ii) Valor Unitário: O preço de emissão das cotas objeto da oferta realizada nos termos deste Artigo deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; e/ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas, desde que atendidos um ou mais dos critérios deste item, conforme recomendação do **GESTOR**.
- (iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.
- (iv) Integralização. As cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista.
- (v) Negociação das cotas. As cotas objeto das ofertas de que trata este Artigo serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.
- (vi) Amortizações e Resgate. O **FUNDO**, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do artigo 57 deste Regulamento.

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

- I. O preço de emissão das cotas objeto da oferta realizada nos termos deste Artigo deverá ser fixado tendo-se em vista, preferencialmente, o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, admitindo-se ainda que, por deliberação dos cotistas, seja fixado segundo (i) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; e/ou (ii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.;
- II. aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- III. na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. sujeito ao que vier a ser aprovado em relação à nova emissão de cotas, estas deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional;
- VI. caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da nova emissão dentro do prazo regulamentar, adotar-se-ão as medidas descritas no § 5º do Art. 9º acima;
- VII. se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente;
- VIII. é admitido que, nas novas emissões de cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;
- IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

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

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15 - Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 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 em até 14 (quatorze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação do **GESTOR**.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º 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.

§ 4º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 5º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 6º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO X - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º - A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Alvo e Ativos de Liquidez (exceto Bens Imóveis), exerça os direitos decorrentes da titularidade destes, bem como celebre todo e qualquer instrumento e pratique os atos necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão.

Art. 17 - Para o exercício das atribuições da **ADMINISTRADORA**, poderão ser contratados, em nome e às expensas do **FUNDO**, pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

III. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único – É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 19 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 6º do Art. 16 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;

- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do **GESTOR**.

CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 20 - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento.

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e as recomendações da **GESTORA**;
- 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 do **ADMINISTRADOR**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; (c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais

- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do

FUNDO; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de cotistas.

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO XII - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X do *caput* acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIII - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”): equivalente a **(a)** 1,00% (um inteiro por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”) e que deverá ser

paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), no 1º ano de funcionamento do **FUNDO**, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 2º ano do **FUNDO**, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M; e **(b)** valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), contado da data de início de funcionamento do **FUNDO** e a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do § 3º deste Artigo.

§ 1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO**, descrita na letra “b” do *caput* do presente artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas de emissão do **FUNDO**.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 4º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do *caput*, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

• **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

• **Índice de Correção** = Variação do IGPM/FGV + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

• **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de

Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

•Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Atualizadas}_{m-1})]$$

Onde:

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

Onde:

•**PL Contábil** _{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);

•**Rendimento** _{m-1} = rendimentos a distribuir de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do (s) semestre (s) anteriores.

•**i** = Mês de referência

•**n** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

§ 1º Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil _{m-1} será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

§ 2º. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 3º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§ 4º. Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do **FUNDO** são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

§ 5º. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.”

CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se aplicável, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Art. 27 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO XV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

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

Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

Art. 29 - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- V. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 28 acima.

§ 1º - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 30 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 31 - A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo,

toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Art. 32 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 33 - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único – O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 34 - Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no art. 12 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

VIII. 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 interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;

XI. alteração da Taxa de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472;

XII. destituição ou substituição do **GESTOR**; e

XIII. alteração da Taxa de Performance.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 35 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais Ordinárias;
e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais Extraordinárias.

§ 1º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 36 - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no Art. 35, §1º, no Art. 36, § 3º, e no Art. 40, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 37 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 38- Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, X e XI do caput do Art. 34 acima.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 39 - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

§ 1º - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 40 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 41 - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. sua **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e

V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - A verificação do inciso V do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 42 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- V. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

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

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 36, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 43 - 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, 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 pelo representante de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 44 - O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 45 - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 46 - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 47 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 48 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 49 - A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único - Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Art. 50 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIX - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 51 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do Art. 17 acima;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis eventualmente 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 previstas no Capítulo XVII acima.

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§ 2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 52 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17 acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

II. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 53 – No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 54 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 55 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 56 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

§ 2º - Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º - Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Artigo 334 do Código Civil.

Art. 57 - As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo **GESTOR**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 58 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 59 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO XXII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60 - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º - A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://moreinvest.com.br/static/site/documentos/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto.pdf>

§ 2º - O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Art. 61 - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 62 – O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A

ADMINISTRADORA e o **GESTOR** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos riscos descritos no Anexo I a este regulamento.**

Art. 63 – Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 2020..

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I

FATORES DE RISCO

O **FUNDO** e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

a. Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do **FUNDO** poderá vir a ter Ativos ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do **FUNDO**.

b. 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

c. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

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

d. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO** e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.

e. Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo **FUNDO** são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O **FUNDO** tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo **FUNDO**, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do **FUNDO**, da

ADMINISTRADORA ou da **GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do **FUNDO**. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas.

f. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O **FUNDO** poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, pode não ser possível para a **ADMINISTRADORA** identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo **FUNDO**, que poderão gerar perdas para o **FUNDO**, sendo que, nestas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA** não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados ativos do **FUNDO** podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

g. Riscos de Concentração da Carteira

Caso o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. 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.

h. Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo **FUNDO** são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do **FUNDO** é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo

sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do FUNDO, as cotas de emissão do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

i. Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o FUNDO investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o FUNDO poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO.

j. Risco Relacionado às Garantias Areladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras areladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

k. Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

Caso o FUNDO venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o FUNDO e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente arelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco

de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

l. Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

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

m. Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do **FUNDO**, ou de ambas; (ii) incorporação a outro **FUNDO**, ou (iii) liquidação do **FUNDO**.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do **FUNDO**. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do **FUNDO** será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do **FUNDO**.

n. Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a **ADMINISTRADORA** irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do FUNDO.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do **FUNDO** é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

o. O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do FUNDO não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

p. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

q. Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**; (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**; (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou aa **GESTORA**, 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

r. Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, 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% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (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 atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo FUNDO em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

s. Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

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 CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, 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 CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda

a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

t. Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a **ADMINISTRADORA**, entre o FUNDO e a **GESTORA**, entre o FUNDO e os COTISTAS detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da **ADMINISTRADORA**: (i) a **GESTORA**, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

u. Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo.

Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do FUNDO.

v. Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário 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. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

w. Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

x. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no FUNDO expõe o investidor aos riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, 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.

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

Os Ativos 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 pela GESTORA de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a GESTORA poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade 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 pela GESTORA, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

z. Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da GESTORA, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o FUNDO não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da GESTORA.

aa. Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados pela ADMINISTRADORA e geridos pela GESTORA, portanto os resultados do FUNDO dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do **FUNDO**. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo **FUNDO** por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao **FUNDO** e aos Cotistas.

bb. Classe Única de Cotas

O **FUNDO** possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do **FUNDO** não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

cc. Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do **FUNDO** serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do **FUNDO**, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo **CUSTODIANTE**.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

ANEXO V**ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O Presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela More Invest Gestora de Recursos Ltda. ("More Invest" ou "Gestor") com o objetivo de analisar a viabilidade da 2ª Emissão de Cotas do More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), veículo de investimento que tem por objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII" e "Cotas de FII"), e, complementarmente, nos seguintes ativos, observado o disposto no Art. 35, Inciso XII, da Instrução CVM 472: Ações de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; Letras hipotecárias ("LH"); Letras de crédito imobiliário ("LCI"); Letras imobiliárias garantidas ("LIG"); Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

Para a realização deste Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da More Invest para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões deste Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A More Invest não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo de Viabilidade é estimar a viabilidade financeira das cotas a serem emitidas no âmbito da 2ª Emissão do Fundo.

1. Cenário Macroeconômico e Visão geral do setor de fundos de investimento imobiliário

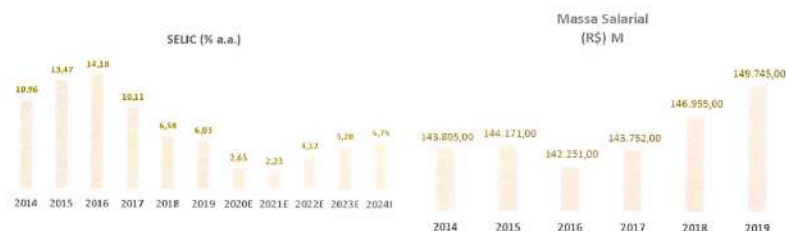
1.1. Cenário Macroeconômico

Nos últimos anos houve uma notável transformação no cenário macroeconômico Brasileiro. Desde 2016, testemunhamos a retomada do crescimento (evidenciada pela variação real do PIB) e o controle inflacionário, ambos resultados tanto de fatores externos estruturais que culminaram em um nível mais baixo de inflação global, quanto de mudanças na condução da política econômica que trouxe à tona maior preocupação com o controle fiscal, traduzindo em novas diretrizes, como a introdução do teto de gastos.



Fonte: Boletim FOCUS, SGS (Sistema Gerador de Séries Temporais –14/09/2020).

Tais mudanças no cenário trouxeram outros dois fatores de suma importância para o setor imobiliário. Primeiro, a redução de forma sistemática da inflação possibilitou ao banco central trabalhar com níveis estruturais mais baixos da taxa SELIC, reduzindo os custos de financiamento da economia, e, mais importante para este Estudo de Viabilidade, o custo de financiamento imobiliário. Segundo, conduzido pela retomada da atividade econômica, o aumento da massa salarial vem fomentando a demanda pelo setor imobiliário.



Fonte: Boletim FOCUS, SGS (Sistema Gerador de Séries Temporais –14/09/2020).

Apesar de tais desenvolvimentos estruturais, a crise recente provocada pelo novo Coronavírus (COVID-19) trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico. Houve uma queda brusca da atividade econômica, principalmente nos meses de Março, Abril e Maio de 2020, mas que já demonstrou intensa recuperação nos meses seguintes. Se por um lado a piora pontual nos indicadores de crescimento e emprego trouxeram efeitos negativos para o setor imobiliário, por outro, a resposta que se deu através de estímulos pontuais e menores taxas de juros teve efeito determinante na retomada e em nossa confiança na solidez do setor de FII.

1.2. Setor de Fundos de Investimento Imobiliário

É possível ver os impactos da evolução do cenário macroeconômico no setor imobiliário através da (i) redução da vacância no mercado de Lajes corporativas de SP; (ii) redução na vacância do mercado Logístico; (iii) aumento de vendas do setor de shopping center; e (iv) Crescimento do e-commerce.



Fonte: Cushman & Wakefield brasil, XP, IBGE.

Vale destacar que, historicamente, os FII demonstram correlação negativa com a taxa de juros básica da economia (SELIC). Isso se deve tanto à redução dos custos de financiamento, quanto à equiparação da taxa de rentabilidade dos aluguéis, resultando não em aluguéis mais baixos, mas em preços mais elevados dos imóveis e, consequentemente, dos FII.

GRAFICO IFIX x SELIC



Fonte: Quantum Axis.

De acordo com o Boletim Focus do Bacen datado de 14 de Setembro de 2020, é esperado que a taxa SELIC se mantenha abaixo de 6% no horizonte visível. Pela relação demonstrada acima, é esperado que isso corrobore para a solidez no desenvolvimento da indústria imobiliária e dos FII nos próximos anos.

1.3. Evolução do IFIX

O índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) tem como objetivo ser o indicador do desempenho médio das cotações dos FII negociados nos mercados de bolsa e balcão organizado.

da B3. O IFIX mede o retorno total de um investimento em uma carteira de cotas de FII, sendo que sua metodologia de cálculo considera as variações de preço e as distribuições de rendimento e amortizações destas cotas de fundos.

Retorno do IFIX em relação a performance do IMA-B, Ibovespa e CDI:



Volatilidade do IFIX em relação ao Ibovespa:



Variação da Cota patrimonial do MORE11 e cota de mercado do More11 desde sua primeira emissão, em relação ao IFIX:

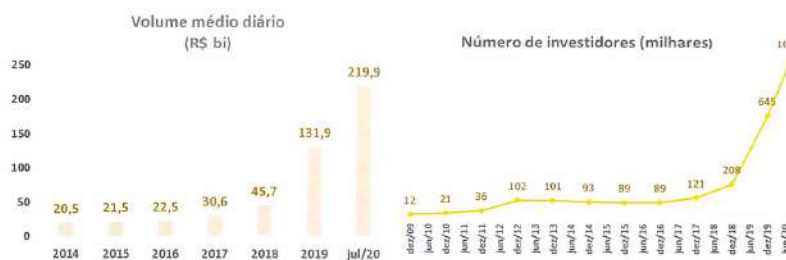


Fonte: Quantum Axis, More Invest, BTG Pactual.

1.4. Mercado de FIIs

Os investidores têm cada vez mais procurado os FII para diversificar a carteira. Isso se deve aos fundamentos sólidos no médio e longo prazo e a intensa recuperação do setor nos últimos anos, mas, principalmente, aos baixos níveis de retorno da renda fixa tradicional que corroborou para a busca de novos ativos e maior diversificação da carteira de investimentos.

Tendo em vista não só o prêmio relevante em relação ao CDI e as perspectivas de valorização no longo prazo, os investidores que buscam um patamar ligeiramente superior de retorno sem assumir os riscos da renda variável tradicional tem migrado para o setor de FII. O que se torna evidente tanto no volume mensal de negociação de fundos quanto no número de investidores envolvidos no mercado de FII.



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3.

Com o aumento da demanda no setor também ficou evidente o aumento da oferta. Os níveis atuais, mais baixos de juros e de rentabilidade demandada pelos investidores, fizeram com que vários projetos de desenvolvimento detidos por grupos privados fossem ofertados através da estrutura de FII, gerando um volume crescente tanto de novas ofertas quanto do número de fundos negociados na B3.



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3.

1.5. Impactos do COVID-19 no mercado de FIs

O ano de 2019 foi positivo para a indústria de fundos imobiliários marcando tanto a maior expansão em volume de emissões desde 2015 quanto a intensa valorização do IFIX. No início de 2020 as expectativas eram de continuidade do movimento dado os fundamentos. Mas os fundos imobiliários, assim como outras classes de ativos, foram atingidos pela crise decorrente do novo Coronavírus.

Como é evidente no gráfico de retorno do IFIX, entre os meses de março e abril os preços das cotas de fundos imobiliários sofreram intensa desvalorização. Isso ocorreu em um primeiro momento sem distinção entre os tipos ou setores de atuação.

Todavia, após esse momento inicial de queda generalizada ocorreu uma primeira reação diferenciando os setores. Setores como Shopping e Lajes corporativas, nos quais as restrições a circulação atingiram as operações de forma mais contundente, demonstraram maior dificuldade na retomada após os meses mais agudos da crise. Por outro lado, setores como Logística e de fundos de recebíveis com boa qualidade de crédito retomaram rapidamente a patamares próximos ao que estavam no final de 2019.

Os efeitos colaterais da crise também foram sentidos nas ofertas dos FIs, que, diante das incertezas, foram paralisadas no mercado. Além da paralisação das ofertas, a queda nas cotações fez com que muitos ativos fossem negociados abaixo do custo de reposição durante a crise.

Assim, passando os meses de estresse mais críticos, o mercado de FIs mostrou maturidade iniciando sua recuperação. A profissionalização do mercado de FIs que vem ocorrendo ao longo dos últimos anos foi crucial para que os integrantes do mercado passassem a integrar de forma racional aos novos componentes que o COVID-19 introduziu na análise, fazendo com que os ativos voltassem a patamares condizentes com as novas expectativas de retorno.

Ficam algumas lições importantes dessa que foi a primeira crise aguda a atingir em cheio o mercado de fundos imobiliários.

Primeiro e mais importante, os FIIs não devem ser utilizados como reserva de emergência dos investidores, e nem tratados como ativos livres de risco. Vimos uma intensa volatilidade que pode ser repetida em novas crises futuras.

Segundo, em momentos de maior estresse, contar com uma gestão profissional de qualidade é imprescindível. Momentos como esse que vivemos criam grandes oportunidades para investidores profissionais qualificados, além de testar toda a estrutura de controle de risco das principais gestoras.

Por último, é importante investirmos sempre de acordo com os fundamentos. Mudanças bruscas de ambiente causadas pelos efeitos do combate ao COVID-19 ou outras potenciais mudanças de cenários, devem ser avaliados diariamente e considerados no potencial de rentabilidade dos ativos.

Vemos impactos profundos da crise recente, porém acreditamos na resiliência do mercado imobiliário brasileiro e seguiremos investindo os recursos do More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário da forma diligente a qual nos permitiu atravessar o período mais agudo da crise com retorno positivo para nossos cotistas.

1.6. Conclusão sobre o cenário atual

- Cenário Favorável: Indicadores macroeconomicos já apontam recuperação e fundamentos sólidos para o médio/longo prazo.
- Setor Imobiliário em recuperação: Redução nas taxas de vacância para os setores corporativo e logística e aumento nas vendas nos setores de varejo.
- Aumento na liquidez com novos investidores: Aumento expressivo do volume negociado e no número de investidores no mercado de FIIs.
- Transição dos investidores: Volatilidade reduzida do IFIX em relação ao IBOV atrai novos investidores saindo da Renda Fixa mas ainda sem apetite ao risco para o mercado acionário.
- Aumento no volume de novas ofertas: Novas oportunidades tanto no mercado primário quanto no secundário.
- Investimento com isenção fiscal: Para pessoa física. Prêmio em relação ao CDI e Valorização no longo prazo.

2. Fundo de Fundos Imobiliário

2.1. Por que investir em FII?

2.1.1. Acesso ao mercado imobiliário e a ofertas restritas

O fundo de investimento imobiliário permite que investidores com volume menor de recursos possam investir no mercado imobiliário, incluindo acesso a fundos restritos a investidores profissionais

2.1.2. Diversificação

Alguns fundos permitem investimentos em diversos tipos de imóveis e títulos de renda fixa. Além disso, dada a natureza fracionária das cotas, é possível aos investidores diversificarem seus investimentos imobiliários utilizando cotas de FII. Maior facilidade em diversificar portfólio do fundo e consequentemente mitigar riscos.

2.1.3. Gestão profissional

Os fundos contam com gestão e administração profissional.

2.1.4. Liquidez

Como as cotas dos fundos podem ser negociadas em bolsa, o investidor consegue de forma mais fácil, obter liquidez em seus investimentos. Ativo negociado em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado.

2.1.5. Imposto de renda

Há isenção de IR para rendimentos mensais de pessoas físicas, que tenham menos de 10% de cotas do fundo imobiliário, cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores e que tenham mais de 50 cotistas.

2.1.6. Baixo custo de aquisição

Aplicação mínima com baixo valor financeiro.

2.2. Por que investir em um Fundo de FIIs?

2.2.1. Estrutura

O fundo de investimento imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário.



O FoF FII é uma comunhão de recursos destinados à aplicação, primordialmente, em outros FIIs



2.2.2. Perspectiva Macroeconômica

Recuperação da atividade econômica, inflação sob controle e expectativa de baixo patamar de juros no médio prazo corroboram na retomada do mercado imobiliário

2.2.3. Mercado Imobiliário

Redução da vacância e retomada dos preços dos aluguéis em função do novo ciclo virtuoso no setor embalado pelo aumento da demanda e dos níveis reduzidos de taxas de juros.

2.2.4. Mercado de FII

Aumento de volume negociado no mercado secundário e de novas ofertas, em um mercado dominado pelos investidores não profissionais, trazem a oportunidade de ganho de capital e renda.

2.2.5. Oportunidades de alocação

Oportunidades de investimento tanto no volume crescente de ofertas primárias, via ICVM 400 e 476, quanto no mercado secundário.

2.2.6. Monitoramento e gestão ativa dedicada

Gestão profissional e dedicada, acompanhando diariamente o mercado afim de viabilizar ganhos que dificilmente seriam possíveis caso o investimento fosse realizado diretamente.

2.2.7. Diversificação e construção de portfólio

Permite ao investidor, através da compra de apenas um ativo, a diversificação em vários setores, gestores, administradores, e ativos finais, além de garantir ao investidor uma gestão ativa profissional e capacitada na construção da carteira do fundo, modificando a alocação entre os setores a medida que as perspectivas de mercado se alterem.

3. Sobre a gestora

A gestão do fundo é realizada pela More Invest Gestora de Recursos Ltda., credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM pelo Ato declaratório nº 10.842, de 28.01.2010 doravante denominado Gestora.

A More Invest é uma gestora de patrimônio independente fundada em 2011 por profissionais complementares com ampla experiência em *private banking*, gestão e alocação de recursos de terceiros. Atualmente a More Invest gere cerca de 3 bilhões de reais de ativos sob gestão e possui os seguintes diferenciais estratégicos:

- O modelo de negócios e atuação contempla uma plataforma aberta de produtos selecionados para suprir a necessidade e os objetivos dos clientes de todos os perfis de risco.
- Consolidação os ativos financeiros de todas as instituições em um único extrato, permitindo uma análise global dos investimentos, com um acompanhamento criterioso das posições dos clientes;
- Gestão ativa de carteiras administradas, Fundos Exclusivos, Fundos de Crédito, Fundos de Previdência Privada, Carteiras Offshore e FoF Imobiliários, Multimercados e Ações;
- Gestão fiduciária com excelência, utilizando-se da parceria com grandes instituições financeiras para administração, custódia e serviços de banking.
- Modelo de partnership (meritocracia) buscando alinhar os profissionais com os interesses dos clientes

A estrutura organizacional da gestora é composta por 5 comitês:

- **Executivo:** Composto pelos Sócios Executivos. Define aspectos estratégicos das operações da empresa, avaliação dos resultados e orçamento.
- **Investimentos:** Reunião mensal composta pela Equipe de Gestão e Economista Externo para discutir os cenários macroeconômicos e impactos nas classes de ativos e indústria de fundos. Além disso, delibera sobre a matriz de alocação das carteiras administradas, fundos exclusivos, seleção de gestores multimercados, ações e imobiliários.
- **Gestão de Crédito:** Reunião Quinzenal ou extraordinária composta pela Equipe de Gestão, Analistas de Crédito e Risco que delibera sobre novas operações/emissores, a exposição de crédito das carteiras, as contrapartes e revisão dos limites e eventuais aprovações de limites para novos emissores propostos pela área de gestão.
- **Risco:** Reunião bimestral ou extraordinária formada pela Diretoria de Risco e Operações. Discute e delibera sobre ações a serem tomadas pelo gestor mediante grandes oscilações de risco registradas nos fundos e nas carteiras e fundos. Discute sobre melhorias nas ferramentas de controle e gerenciamento de riscos necessários para as operações novas e existentes, enquadramento dos fundos e carteiras para mitigação de riscos nos portfólios (mercado, liquidez, demais).
- **Compliance:** Reunião mensal composta pela Diretoria de Compliance e Risco. Delibera e define as regras, os procedimentos e os controles internos para mitigação de risco institucional, regulatório, operacional, de imagem e formas de garantir um programa de compliance eficiente e seus impactos na empresa. Define os procedimentos a serem adotados e formas de avaliação da efetividade do programa de compliance, dos controles implementados para KYC (conheça o seu cliente), KYP (conheça o seu parceiro), PLDFT (política de prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo). O comitê também se reúne para discutir novas parcerias, novos produtos e serviços.

O comitê de investimentos da More Invest e seus membros possuem uma ampla expertise na leitura de cenários, gestão de ativos diretos de crédito e seleção de gestores das mais diversas classes de ativos, com ênfase na parte imobiliária com um *track record* de sucesso de pelo menos 3 anos de histórico. No fechamento de agosto de 2020, o Comitê de Investimentos e Risco era formado pelos seguintes Colaboradores:

Armando Marracini: Executivo, possui 32 anos de experiência no Mercado Financeiro. Trabalhou 8 anos no Banco Garantia e, por 15 anos, atuou como diretor executivo no JP Morgan, responsável pela abertura das operações de dívida externa de mercados emergentes no Brasil. Também no JP Morgan, criou a área de crédito estruturado. Foi diretor da ABBC - Associação de Bancos Médios. Foi sócio e diretor da área comercial da Mainstay Asset Management de 2009 a 2012. É formado em Ciências Econômicas pela FAAP-SP.

Carlo Moratelli: Diretor de Risco & Compliance, possui 25 anos de experiência no mercado financeiro. Foi diretor de investimentos da Orey Financial Brasil, onde exerceu as funções da alocação macro das carteiras de clientes e seleção de gestores. Passou por instituições como Banco Itaú e Lloyds Bank, sendo o responsável por operações estruturadas com derivativos e tesouraria. É formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC-SP.

David Kim, CFP®: Portfolio Manager e Diretor CVM responsável pela gestão de fundos e carteiras administradas. Profissional com 14 anos de experiência no mercado financeiro, foi sócio da Mainstay Asset Management. Formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e certificado pela Planejar como profissional CFP®.

Yuri Bialoskorski, CGA: Profissional com 12 anos de experiência no mercado financeiro, atuou na Mauá Sekular em análise de risco e gestão de juros e moedas. Foi gestor de renda fixa e moedas na 3G Capital, sendo responsável pela equipe macroeconômica. Também foi sócio e *trader* internacional na MVP Capital/Bozano Investimentos. É o responsável pela alocação em fundos imobiliários na More Invest desde 2017. Graduado em Economia pela Universidade de São Paulo.

Guilherme Aidar, CEA: Profissional com Certificação de Especialista em Investimentos Anbima - CEA, iniciou a carreira na área comercial e produtos da LLA Investimentos. Trabalha diretamente com na alocação de carteiras e seleção de gestores dos fundos de fundo da More Invest desde 2012. Formado em Administração de Empresas pela FAAP - SP.

Leonardo Paixão: Possui 20 anos de experiência no mercado financeiro atuando na mesa de operações. Passou por instituições como Banco Fator, Banco Votorantim, Guide Investimentos e outras. Atua desde 2020 como Trader na More Invest. Formado em Leadership and Management pela Australian Pacific College.

Marcelo Welikson: Profissional com 10 anos de experiência no mercado financeiro, atuou na Fundação Atlântico na área de crédito e *private equity*. Anteriormente, trabalhou como analista sênior de gestão de fundos da RB Capital Asset Management e no gerencial da tesouraria do Banco BTG Pactual. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-RJ, possui Mestrado em Finanças e Economia Empresarial pela FGV-EPGE.

Antônio Costa: Possui 32 anos de experiência no mercado financeiro, iniciou a carreira na área de controle de fundos de Renda Fixa e Moedas no Banco Garantia, atuou no Banco Matrix S.A., sendo responsável pela Controladoria e Administração de Fundos. Foi COO e Controler de Fundos geridos na Claritas Investimentos, e se tornou sócio até a venda para a Principal em 2012. De 2013 a 2016 cuidou de um single Family Office Global desde a constituição e controle. Atuou em gestoras menores como CFO e COO, no período de 2016 a 2018.

Rodrigo Braga: Analista de risco, começou a carreira na área de BackOffice da More Invest e após especialização em gestão de risco na B3 em 2019 passou a atuar como analista de risco. Formado em Engenharia de Produção pela Universidade Federal de Itajubá – UNIFEI e concluiu o curso de Gestão de Risco fornecido pela B3

Organograma - Gestão Imobiliária

Quem Somos





3.1. Vantagens da Gestão More Invest

- **Gestão Ativa:** Compra e venda de ativos com agilidade e de acordo com oportunidades de mercado.
- **Melhores Condições em Ofertas:** Acesso as ofertas restritas além de participar de forma institucional nas ofertas 400.
- **Relacionamento Diferenciado com o Mercado:** Por ser uma Wealth e atuar em diferentes frentes de mercado temos um bom relacionamento com os maiores players da indústria, facilitando o acesso a ofertas restritas, club deals e acesso direto aos gestores dos principais fundos.
- **Alinhamento com os Cotistas:** O More Real Estate FoF FII é o veículo pelo qual fazemos a gestão de fundos imobiliários para a maioria dos clientes da nossa gestora de patrimônio, garantindo alinhamento de interesses como todos os cotistas.
- **Expertise:** O time ligado à gestão do fundo possui profissionais de ponta tanto na análise de FIIs quanto na análise de crédito, seleção de gestores, macroeconomia e risco.

4. Histórico de gestão do More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário

A gestão do Fundo foi caracterizada pelo alto grau de diversificação entre os setores, como mostra a carteira do dia 30/09/2020:

Alocação por segmento Set/2020



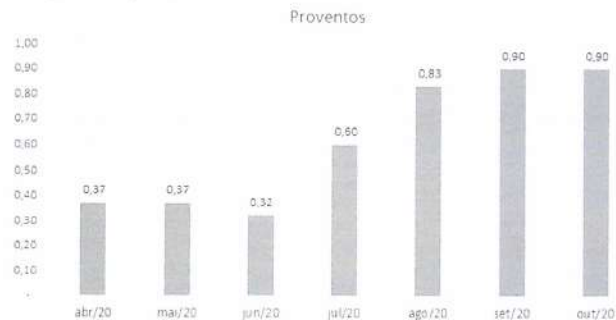
Fonte: Quantum Axis, More Invest, BTG Pactual.

Turnover elevado em relação ao restante da indústria de Fundo de Fundos Imobiliários:



Fonte: More Invest, BTG Pactual.

E crescente nível de rentabilidade após o período de alocação da carteira, se traduzindo na elevação dos proventos a partir de junho/20:



2020	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Ano	12 meses
Dividendos R\$	R\$ 0,32	R\$ 0,60	R\$ 0,83	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 4,29	R\$ 4,29
Anualizado em relação à Cota Mercado	3,91%	7,20%	9,96%	10,60%	10,35%	6,94%	6,94%
Anualizado em relação à Cota Inicial	3,91%	7,44%	10,43%	11,35%	11,35%	7,61%	7,61%

Fonte: Quantum Axis, More Invest.

5. Premissas do Estudo de Viabilidade

A data presente do estudo é de 16/09/2020

A metodologia utilizada é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos do fundo, líquidos dos custos de captação, nos ativos imobiliários primordialmente em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), e, complementarmente, nos seguintes ativos, observado o disposto no Art. 35, Inciso XII, da Instrução CVM 472: Ações de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; Letras hipotecárias ("LH"); Letras de crédito imobiliário ("LCI"); Letras imobiliárias garantidas ("LIG"); Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, considerando a curva de alocação.

A evolução da curva de alocação dos recursos é baseada na liquidez histórica do mercado de FIs, além da expectativa de novas ofertas ICVM 400 e ICVM 476. A Alocação de recursos da 2ª Emissão de Cotas do More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário se dará tanto no mercado primário quanto no secundário, a depender de onde se encontram as oportunidades na visão do Gestor. Dessa forma a expectativa do Gestor é que a curva de alocação será de 4 (quatro) meses a partir da data de encerramento da 2ª Emissão de Cotas. Cabe ressaltar que o prazo de alocação é uma estimativa e poderá se estender ou encurtar a depender das condições de mercado, da disponibilidade de ativos em condições de negociação consideradas vantajosas pelo Gestor, ou mesmo por decisão estratégica, a critério exclusivo do Gestor.

A simulação de retorno considerada no Estudo de Viabilidade considera, quando necessária para fins de cálculo de ativos, cujos retornos são atrelados a índices de inflação e demais cálculos, a mediana das projeções do último relatório Focus publicado pelo Banco Central do Brasil, disponível até a presente data. Dessa forma, é considerado: IGP-M/FGV de 4.20% para 2021, 4% para 2022 e de 3.75% para os anos posteriores; IPCA de 3.01% para 2021, 3.50% para 2022 e 3.25% para os anos posteriores; SELIC de 2.5% para 2021, 4.5% para 2022 e 5.5% para os anos posteriores.

Para fins da simulação da expectativa de retorno, foi considerada uma carteira de ativos-alvo contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação, vacância e maturação.

O presente Estudo de Viabilidade também contempla eventuais ganhos de capital nas contas investidas a serem auferidas pelo Fundo. Esta é uma parte importante da estratégia de desempenho do Fundo. Ademais, o Gestor espera uma valorização das Cotas dos Fundos Imobiliários nos próximos anos à medida que o mercado imobiliário se recupere das instabilidades provocadas pela crise do COVID-19, além da projeção de aumento de demanda pela classe de FIs e manutenção dos juros em patamares reduzidos. Assim, é considerada uma valorização real das cotas projetadas em 5% ao ano.

A análise considera que os rendimentos dos ativos serão distribuídos integralmente e mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo, e que os rendimentos oriundos de valorização das cotas serão distribuídos na razão de 70% no mês subsequente. O *yield* demonstrado é calculado com base no preço de emissão acrescido da taxa de distribuição primária.

O horizonte de investimento considerado na simulação é de 6 anos. Importante ressaltar que, apesar do horizonte de simulação, o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Os custos associados à estruturação do fundo e à oferta de suas cotas foram considerados neste Estudo de Viabilidade.

O Gestor considerou a que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional ao longo da vigência do Fundo, em especial do horizonte de investimento deste Estudo de Viabilidade, de 6 anos.

6. Resultados Obtidos

Por meio deste Estudo de Viabilidade considerando as premissas apresentadas, a taxa interna de retorno projetada nominal ao cotista da 2ª emissão é de 13.38% ao ano, e a retorno real de 9.13%

A taxa referida foi alcançada pelo método de TIR, e considerou os rendimentos distribuídos ao cotista pelo Fundo ao longo dos 6 anos projetados, bem como o preço, através de estimativa contábil, da cota do More Real Estate FOF FII Fundo de Investimento Imobiliário ao final do referido prazo. Para a taxa real, bem como para a atualização monetária dos ativos imobiliários pertencentes ao Fundo, foi utilizado o índice IGP-M/FGV de acordo com a metodologia descrita no item 5., premissas do Estudo de Viabilidade.

(BRL/Cota/Ano)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Receita total	7.91	9.71	10.29	10.84	11.41	12.02
Receita FII	7.50	9.52	10.05	10.58	11.14	11.73
Receita Rendimento FII	5.29	6.71	7.08	7.46	7.86	8.27
Ganho de Capital FII (Líquido)	2.21	2.80	2.96	3.12	3.28	3.46
Receita Renda Fixa (Líquido)	0.42	0.19	0.24	0.26	0.27	0.29
Despesas	-1.20	-1.27	-1.34	-1.41	-1.48	-1.56
Taxa de Administração	-1.00	-1.05	-1.11	-1.17	-1.23	-1.30
Outras despesas	-0.20	-0.21	-0.22	-0.23	-0.25	-0.26
Resultado	6.72	8.44	8.95	9.43	9.93	10.46
Distribuição de Rendimentos	6.72	8.44	8.95	9.43	9.93	10.46
Dividend Yield cota 1a emissão (R\$ 100,00)	6.72%	8.44%	8.95%	9.43%	9.93%	10.46%
Dividend Yield cota 2a emissão (R\$ 103,95)	6.46%	8.12%	8.61%	9.07%	9.55%	10.06%
TIR Bruta Nominal 2a Emissão	13.38%					
TIR Bruta Real 2a Emissão	9.13%					

São paulo, 26 de Outubro de 2020



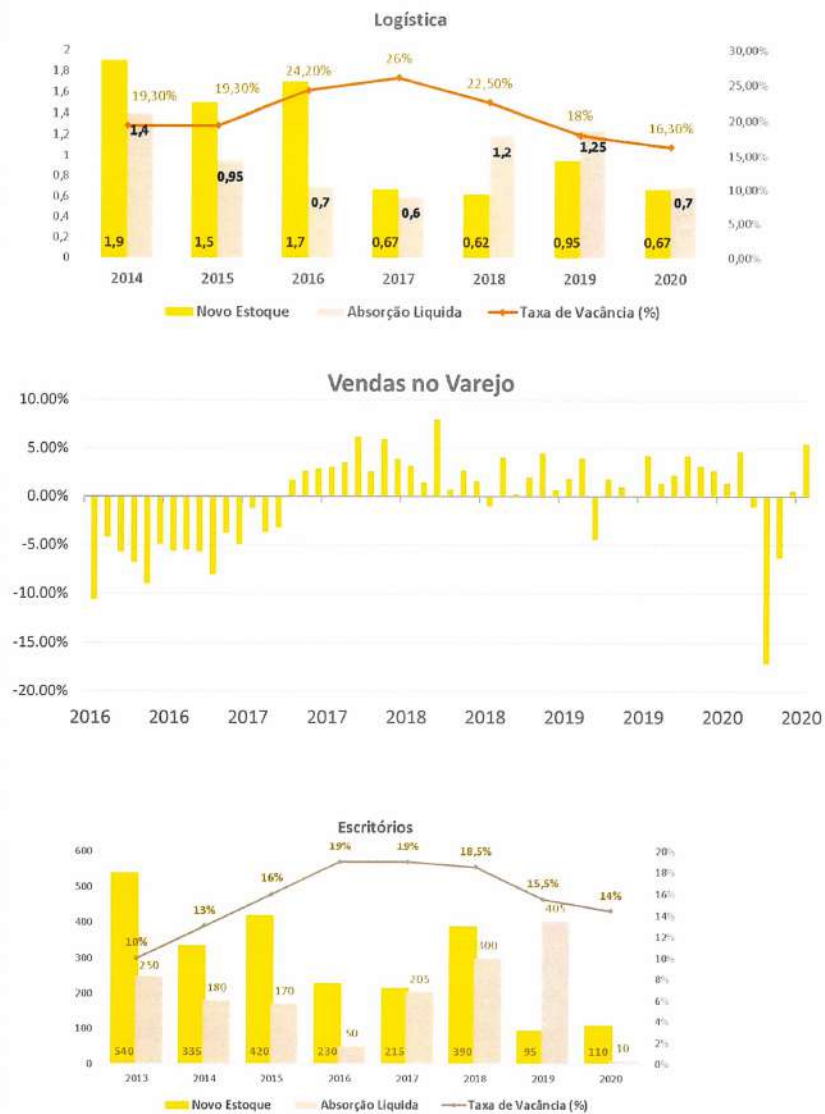
More Invest Gestora de Recursos Ltda.

Armando Marracini Netto
Sócio – Diretor

Carlo Adriano Moratelli
Sócio - Diretor

ANEXOS:

1.2 Setor de fundos



Fonte: Buildings, IBGE, SGS (Sistema Gerador de Séries Temporais –14/09/2020).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	34.197.727/0001-22
Data de Funcionamento:	30/01/2020	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRMORECTF000	Quantidade de cotas emitidas:	583.842,00
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:	30/06
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) 3383-2000
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Competência:	09/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA	10.556.398/0001-09	Av Brigadeiro Luiz Antônio, 4552 - Jd Paulistano - SP	(11) 3371-9290
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A	30.306.294/0001-45	Av Brigadeiro Faria Lima, 3744 - 14º andar Itaim Bibi - SP	(11) 3383-2000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES	61.366.936/0002-06	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909 - Vila Olimpia - SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/a/-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: n/a	n/a/-	n/a	n/a
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 FUNDO - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIAFII	Lucro na venda	95.631,52	Capital
	COTA DE FUNDO - BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	Lucro na venda	6.342.976,69	Capital
	COTA DE FUNDO - BTG PACTUAL LOGÍSTICA	Lucro na venda	1.262.920,57	Capital
	COTA DE FUNDO - BTG Pactual Malls	Lucro na venda	930.716,38	Capital
	COTA DE FUNDO - CSHG BRASIL SHOPPING - FII	Lucro na venda	2.296.423,43	Capital
	COTA DE FUNDO - CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Lucro na venda	302.931,51	Capital
	COTA DE FUNDO - FATOR	Lucro na venda	1.125,54	Capital

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/envioudocumentos/abrirEnviarDocumento>

VERITA FDO INV IMOB - FII			
COTA DE FUNDO -FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	Lucro na venda	5.687.599,70	Capital
COTA DE FUNDO -FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	Lucro na venda	868.133,60	Capital
COTA DE FUNDO -FII UBS (BR) RECEB IMOB	Lucro na venda	169.567,88	Capital
COTA DE FUNDO - BARIGUI RENDIMENTOS IMOB I FII	Lucro na venda	251.886,56	Capital
COTA DE FUNDO - FII CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	Lucro na venda	292.274,43	Capital
COTA DE FUNDO - FII OURINVEST LOGÍSTICA	Lucro na venda	2.760.548,56	Capital
COTA DE FUNDO - FII RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	Lucro na venda	52.443,07	Capital
COTA DE FUNDO - FII CSHG REAL ESTATE	Lucro na venda	2.051.403,97	Capital
COTA DE FUNDO - FII JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO	Lucro na venda	65.705,32	Capital
COTA DE FUNDO - FII KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	Lucro na venda	410.329,52	Capital
COTA DE FUNDO - FII MALLS BRASIL PLURAL	Lucro na venda	2.633.572,92	Capital
COTA DE FUNDO - FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Lucro na venda	2.879.744,34	Capital
COTA DE FUNDO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	Lucro na venda	1.583.456,41	Capital
COTA DE FUNDO - FII VINCI SHOPPING CENTERS	Lucro na venda	1.748.748,25	Capital
COTA DE FUNDO - FII XP MALLS	Lucro na venda	2.882.492,80	Capital
COTA DE FUNDO -FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	Lucro na venda	411.496,83	Capital
COTA DE FUNDO -FII HOTEL MAXINVEST	Lucro na venda	58.127,88	Capital
COTA DE FUNDO - FII IRÍDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	Lucro na venda	1.147,03	Capital
COTA DE FUNDO - KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII	Lucro na venda	3.309.505,73	Capital
COTA DE FUNDO - RB CAPITAL DESENV RESIDENCIAL III	Lucro na venda	244.158,46	Capital
COTA DE FUNDO - RB CAPITAL OFFICE INCOME FII	Lucro na venda	5.442.335,70	Capital
COTA DE FUNDO - RIO BRAVO IFIX FII	Lucro na venda	5.895.050,80	Capital
COTA DE FUNDO - SDI PROPERTIES	Lucro na venda	5.267.244,11	Capital
COTA DE FUNDO - TRX REAL ESTATE. - FII	Lucro na venda	4.000.038,40	Capital
COTA DE FUNDO - VALORA RE I FII	Lucro na venda	122.988,89	Capital
COTA DE FUNDO - VINCI OFFICES FII	Lucro na venda	455.094,96	Capital
COTA DE FUNDO - XP HOTÉIS - FII	Lucro na venda	196.339,48	Capital
COTA DE FUNDO - XP LOG - FII	Lucro na venda	500.039,76	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:			
N/A			
4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo			
Fundo iniciado em janeiro de 2020			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
Fundo iniciado em janeiro de 2020			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
Fundo iniciado em janeiro de 2020			
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			

6.	Ver anexo no final do documento. Anexos			
	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	COTA DE FII - ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA FII	167.971,31	SIM	75,64%
	COTA DE FII - BTG Pactual Crédito Imobiliário FII	5.918.747,92	SIM	-6,66%
	COTA DE FII - BTG PACTUAL LOGÍSTICA	1.346.305,78	SIM	24,79%
	COTA DE FII - BTG Pactual Malls	951.361,76	SIM	2,44%
	COTA DE FII - CSHG BRASIL SHOPPING - FII	2.480.692,50	SIM	8,02%
	COTA DE FII - CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	189.077,02	SIM	19,16%
	COTA DE FII - FATOR VERITA - FII	1.137,42	SIM	1,06%
	COTA DE FII - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	5.042.608,92	SIM	-11,34%
	COTA DE FII - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	519.949,53	SIM	13,72%
	COTA DE FII - FII UBS (BR) RECEB IMOB	199.695,99	SIM	17,77%
	COTA DE FII - BARIGUI RENDIMENTOS IMOB I FII	264.696,42	SIM	5,09%
	COTA DE FII - FII CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	292.670,11	SIM	22,30%
	COTA DE FII - FII OURINVEST LOGÍSTICA	2.212.000,00	SIM	-6,45%
	COTA DE FII - FII RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	61.150,68	SIM	16,60%
	COTA DE FII - FII MALLS BRASIL PLURAL	2.905.365,00	SIM	10,32%
	COTA DE FII - FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	2.930.690,00	SIM	14,23%
	COTA DE FII - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	2.059.351,75	SIM	30,05%
	COTA DE FII - FII VINCI SHOPPING CENTERS	2.022.548,48	SIM	15,66%
	COTA DE FII - FII XP MALLS	3.465.480,60	SIM	20,23%
	COTA DE FII - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	578.761,80	SIM	40,65%
	COTA DE FII - FII HOTEL MAXINVEST	67.596,00	SIM	16,29%
	COTA DE FII - FII MINT EDUCACIONAL	4.000.000,00	SIM	0,00%
	COTA DE FII - IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	1.196,00	SIM	4,27%
	COTA DE FII - KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII	758.925,75	SIM	20,78%
	COTA DE FII - RB CAPITAL DESENV RESIDENCIAL III	200.200,00	SIM	-18,00%
	COTA DE FII - RB CAPITAL OFFICE INCOME FII	5.734.092,00	SIM	5,36%
	COTA DE FII - RIO BRAVO IFIX FII	5.518.182,08	SIM	-6,39%
	COTA DE FII - TELLUS PROPERTIES - FII	4.982.289,00	SIM	1,56%
	COTA DE FII - TRX REAL ESTATE - FII	4.200.860,00	SIM	5,02%
	COTA DE FII - VALORA RE I FII	146.569,48	SIM	19,17%
	COTA DE FII - VINCI OFFICES FII	586.041,75	SIM	31,47%
	COTA DE FII - XP HOTÉIS - FII	255.682,00	SIM	30,22%
	COTA DE FII - XP LOG - FII	574.727,34	SIM	14,94%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	Método utilizado para cotas de FII mercado: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			

10. Assembleia Geral			
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual			
10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: Sh-contato-fundoimobiliario@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) O cotista é apto ao voto caso conste da base de cotistas na data da convocação da AGC. No dia da AGC, a qualidade de cotista é comprovada através de documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH) para PF. No caso da PJ, é exigido (1) Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) no caso de Fundos de Investimento é exigido (1) Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (d) caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração válida, com poderes específicos e firma reconhecida pelo cotista outorgante. Adotamos, ainda, o procedimento de verificar a Base de cotistas antes da assembleia buscando identificar possíveis cotistas impedidos de votar para que possamos informar caso estejam presentes na AGC. Adicionalmente, iniciamos questionando se algum cotista presente se considera conflitado. Ainda relacionado a plateia, caso exista um convidado de cotista ou outro presente apenas telespectador, solicitamos aos cotistas presentes autorização para que o mesmo assista a AGC. Previamente ainda, verificamos se o Fundo possui representantes de cotistas eleitos para que possamos identificá-los. (ii) Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais consultas são realizadas por meio do envio de uma carta consulta para toda a base de cotistas, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura. Estabelecemos um mínimo de 5 dias após o prazo final para apuração dos votos dos cotistas que postaram seus votos dentro do prazo mas que por algum motivo tenham demorado um pouco mais para chegar até a Administradora. (iii) Para AGCs não realizamos o operacional de participação à distância, uma vez que tais procedimentos ainda não estão previstos no regulamento do Fundo e as entidades nas quais as cotas do Fundo estão registradas ainda não disponibilizaram sistemas e operacionais para tanto. Caso o cliente deseje, pode fornecer procuração concedendo a um procurador, ou mesmo à Administradora, o direito de exercer seu voto em Assembleia presencial, sendo certo que de tal procuração pode constar expressa a declaração de voto do cotista (o que no caso de procurações à Administradora é mandatório).			
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
A administradora está se organizando para realizar as assembleia por meio eletrônico, com o procedimento de cada assembleia, devidamente explicada na convocação.			
11. Remuneração do Administrador			
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:			
A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a (a) 1,00% (um inteiro por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser paga diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), no 1º ano de funcionamento do FUNDO, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a partir do 2º ano do FUNDO, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M; e (b) valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), contado da data de início de funcionamento do FUNDO e a ser corrigido anualmente pela variação IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração da ADMINISTRADORA e a ser pago a terceiros, nos termos do § 3º deste Artigo.			
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
260.920,65		0,43%	0,43%
12. Governança			
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	0,00	Data de início na função:	29/09/2016

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/envioudocumentos/abrirEnviarDocumento>

FII vendidas no período:						
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	191,00	385.988,00	66,11%	49,84%	50,16%	
Acima de 5% até 10%	1,00	35.963,00	6,16%	0,00%	100,00%	
Acima de 10% até 15%	1,00	61.263,00	10,49%	0,00%	100,00%	
Acima de 15% até 20%	1,00	100.628,00	17,24%	0,00%	100,00%	
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
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						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	COTA DE FUNDO - BTG Pactual Malls	aquisição	16/06/2020	4.366,82	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FUNDO - IRÍDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	aquisição	16/06/2020	1.147,03	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FUNDO - XP HOTÉIS- FII	aquisição	17/06/2020	19.268,45	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FUNDO - BTG PACTUAL LOGÍSTICA	alienação	23/06/2020	147.193,78	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FUNDO -FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	alienação	24/06/2020	36.101,61	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FUNDO - BTG PACTUAL LOGÍSTICA	alienação	24/06/2020	83.531,25	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FUNDO -FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	alienação	25/06/2020	179.656,84	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
	COTA DE FUNDO - XP LOG - FII	aquisição	29/06/2020	500.039,76	14/02/2020	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de 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.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual					

15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	Bruno Duque Horta Nogueira
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

ANEXO VII**PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, **[[NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA]**, *[nacionalidade]*, *[estado civil]*, *[profissão]*, portador da cédula de identidade RG nº *[•]*, expedida pelo *[órgão emissor]*, e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº *[•]*, residente e domiciliado na Cidade de *[•]*, Estado de *[•]*, na *[endereço]* {OU} **[[NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA]**, *[tipo societário]*, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº *[•]*, com sede na Cidade de *[•]*, Estado de *[•]*, na *[endereço]*, neste ato representada nos termos do seu *[contrato social / estatuto social]* {OU} **[[NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR]**, [na qualidade de [administrador / gestor] dos fundos de investimento indicados no Anexo I], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ sob o nº *[•]*, com sede na Cidade de *[•]*, Estado de *[•]*, na *[endereço]*, neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social] ("Outorgante"), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, **[NOME DO OUTORGADO]**, *[nacionalidade]*, *[estado civil]*, *[profissão]*, portador da cédula de identidade RG nº *[•]*, expedida pelo *[órgão emissor]*, e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia sob o nº *[•]*, residente e domiciliado na Cidade de *[•]*, Estado de *[•]*, na *[endereço]*, com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante: **(i) representar** a Outorgante, enquanto cotista do **MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.727/0001-22 ("Fundo"), para a Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou ainda caso a realização da assembleia seja postergada, suspensa, reaberta ou reconvocada, por quaisquer motivos) convocada para deliberar sobre a possibilidade de aquisição ou alienação, pelo Fundo, de cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos, respectivamente, pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), pela **MORE INVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.556.398/0001-09, ou por sociedades de grupo econômico do Administrador e do Gestor ("Gestor", "AGC Conflito de Interesses" e "Cotas de FII Conflitados"), respectivamente, **tendo em vista que o Administrador é instituição administradora do Fundo e o Gestor presta os serviços de gestão da carteira de ativos do Fundo, de forma que a aquisição ou a alienação, pelo Fundo, de Cotas de FII Conflitados é considerada uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, conforme melhor descrito no Item "Destinação dos Recursos", na Seção "Termos e Condições da Oferta", do Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo ("Prospecto"), razão pela qual sua concretização dependerá de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas;** **(ii) votar**, conforme orientação de voto abaixo, bem como votar sobre quaisquer matérias ou assuntos atinentes à formalização e instalação da assembleia; e **(iii) assinar e rubricar** a ata da Assembleia Geral Extraordinária e o respectivo livro de atas de assembleias gerais e livro de presença, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se a Outorgante estivesse presente na Assembleia Geral Extraordinária e os tivesse praticado pessoalmente.

Esta procuração está sendo outorgada facultativamente pelo Outorgante ao Outorgado, sendo certo que o Outorgante declara ter tido acesso, antes da outorga desta procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, conforme descritos no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da oferta de cotas do Fundo. **PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE INTERPRETAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR” CONSTANTE DO PROSPECTO.**

A presente procuração é outorgada pelo Outorgante ao Outorgado, o qual necessariamente não presta os serviços de administração e gestão do Fundo, tampouco é pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Gestor do Fundo.

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização, pelo Outorgante, de cotas do Fundo, de forma que o Outorgante se torne cotista do Fundo.

A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da AGC Conflito de Interesses não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de cotistas do Fundo ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação objeto desta procuração, nos termos da regulamentação aplicável.

Este instrumento tem validade restrita à instalação e conclusão da Assembleia, ou suas eventuais reconvoções, suspensões ou novos procedimentos de instalação, ficando vedado seu substabelecimento. A presente procuração poderá ser revogada e retratada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da AGC Conflito de Interesses, mediante comunicação encaminhada por correio eletrônico para ri.fundoslistados@btgpactual.com ou por outros canais de relacionamento com o Administrador disponíveis aos cotistas.

A presente procuração vigorará pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data e poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral Extraordinária, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede.

[Cidade], [•] de [•] de 2020.

[INVESTIDOR]

ORIENTAÇÃO DE VOTO
MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Com relação às matérias constantes da Ordem do Dia, manifesto o voto da seguinte forma:

a) A possibilidade de aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") administrados e/ou geridos, respectivamente, pela Administradora, por sociedades de seu grupo econômico, e/ou pelo Gestor ("Cotas de FII Conflitados"), desde que observados, nos termos do item 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, de 05 de março de 2020 ("Ofício-Circular SRE nº 01/2020"), os seguintes critérios de elegibilidade, a serem observados de forma cumulativa:

- (i) No caso de aquisição de Cotas de FII Conflitados, a aquisição deverá observar a limitação de até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo alocados nas referidas cotas;
- (ii) As Cotas de FII Conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) As Cotas de FII Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM nº 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476;
- (iv) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
 - a) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", em até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - b) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", em até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - c) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", em até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - d) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", em até 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - e) Para as Cotas de FII Conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII Híbrido", em até 30% (trinta por cento)% do patrimônio líquido do Fundo.

Favor	Contra	Abstenção	Abstenção por Conflito de Interesses
☐	☐	☐	☐

b) autorização ao Administrador e ao gestor do Fundo para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia:

Favor	Contra	Abstenção	Abstenção por Conflito de Interesses
☐	☐	☐	☐

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

