

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

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 40.041.711/0001-29

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 2.000.000 (dois milhões) de cotas ("Cotas") da 2ª (segunda) emissão (respectivamente, "Oferta" e "Emissão" ou "2ª Emissão") do **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo")**, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) na Data de Liquidação (conforme abaixo definido), sendo que referido valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando a Oferta o valor de, inicialmente:

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas N° **BMFGBRMGLGCTF004** - Código de Negociação das Cotas na B3: MGLV
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística



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 40.041.711/0001-29, administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/000142, devidamente credenciada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("**Administrador**"), e cuja carteira de investimentos ("**Carteira**") é gerida pela **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada empresária devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, sob a categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39 ("**Gestor**"). A constituição do Fundo foi aprovada conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, datado de 27 de novembro de 2020, o qual aprovou o regulamento do Fundo, alterado de tempos em tempos, sendo que a última alteração do regulamento do Fundo é datada de 18 de maio de 2021 ("**Regulamento**"). A Oferta foi aprovada por meio do "Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 13 de maio de 2021, conforme retificado pelo "Instrumento de Retificação do Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 7 de junho de 2021 ("**Ato do Administrador**"). O Valor de Emissão por Cota (conforme abaixo definido) foi aprovado pelos atuais Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral realizada em 27 de maio de 2021, nos termos do Regulamento ("**AGC 2ª Emissão**") e, em conjunto com o Ato do Administrador, os "Instrumentos de Aprovação da Oferta".

A Oferta será coordenada e liderada pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, 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 ("**Coordenador Líder**"), com a participação do **BANCO GENIAL S.A.**, 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 ("**Banco Genial**") 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 Convidados**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores da Oferta**".

OFERTA	PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO (R\$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)***
Por nova Cota da 2ª Emissão	100,00	4,26
Volume Total*	200.000.000,00	8.360.000,00

* Sem considerar as Cotas do Lote Adicional de Cotas.

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

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

Observado os termos e condições estabelecidos no Regulamento e conforme aprovado nos Instrumentos de Aprovação da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,262% (quatro inteiros e duzentos e sessenta e dois milésimos por cento) sobre o valor unitário de cada nova Cota, isto é, de R\$ 4,26 (quatro reais e vinte e seis 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, conforme o caso; 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) e (b)" 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 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalentes, em conjunto, a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) na Data de Liquidação, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.

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 4951 A 6667.

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 4 de maio de 2021.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 05 DE 05 DE 2021, SOB O Nº 04. 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.

O FUNDO E OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS AO RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES. NESSE SENTIDO, O REGULAMENTO PREVÊ QUE ATOS QUE CONFIGUREM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E OS PRESTADORES DE SERVIÇO OU ENTRE O FUNDO E O GESTOR DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA DA ASSEMBLEIA GERAL, CONFORME LISTADOS NO ARTIGO 34, §1º, DA INSTRUÇÃO CVM 472. DESTA FORMA, CASO VENHA EXISTIR ATOS QUE CONFIGUREM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E ESTES SEJAM APROVADOS EM ASSEMBLEIA GERAL, RESPEITANDO OS QUÓRUMS DE APROVAÇÃO ESTABELECIDOS, ESTES PODERÃO SER IMPLANTADOS, MESMO QUE NÃO OCORRA A CONCORDÂNCIA DA TOTALIDADE DOS COTISTAS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES" CONFORME PÁGINA 6667 DESTA PROSPECTO.

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.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

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 99103 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 (conforme abaixo definido), 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.

GESTOR

ADMINISTRADOR

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL

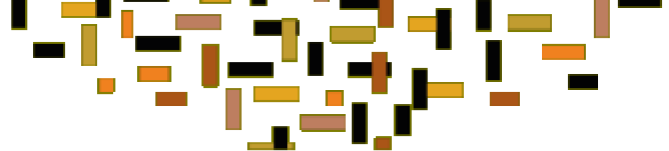


COORDENADORES CONVIDADOS



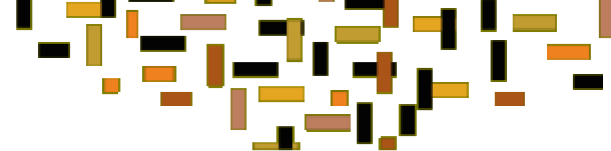
A data deste Prospecto é de 24 de junho de 2021.





(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 DESTE 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 DESTE 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 RESERVA OU ORDEM DE INVESTIMENTO, CONFORME O CASO, 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, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

EVENTUAL 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	5
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)	24
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	25
Características da Oferta	27
A Oferta	27
Direito de Preferência	27
Procedimentos da Oferta	27
Boletim de Subscrição	2728
Alocação de Cotas	28
Oferta Não Institucional	2829
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	30
Oferta Institucional	3031
Critério de Rateio da Oferta Institucional	3132
<u>Procedimento de Coleta de Intenções</u>	<u>32</u>
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta	3132
Suspensão e Cancelamento da Oferta	3233
Distribuição Parcial	3233
Quantidade de Cotas objeto da Oferta e Montante Mínimo	3334
Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 2ª Emissão do Fundo	3334
Taxa de Distribuição Primária	34
Público-Alvo	34
Pessoas Vinculadas	3435
Período de Colocação	3435
Subscrição e Integralização das Cotas	3435
Negociação das Cotas	3536
Inadequação de Investimento	3536
Regime de Distribuição das Cotas	3536
Consórcio de Distribuição	3536
Registro da Oferta	3536
Publicação de Informações sobre a Oferta	3536
Estudo de Viabilidade e Laudos de Avaliação	36
Destinação dos Recursos	3637
Descrição dos Imóveis	37
Imóvel Itambé	37
Imóvel Ceratti	38
Imóvel Magna	3839
Imóvel Supermarket	3941
Imóvel Resende	4042
<u>Cenários de Captação no âmbito da Oferta</u>	<u>43</u>
Cenário I - Caso seja captado o Volume Total da Oferta	4143
Cenário II - Caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição integral do Lote Adicional de Cotas	4143
Cenário III - Em caso de Distribuição Parcial - Montante Mínimo da Oferta	4144
Termos e Condições Esperados para a Compra e Venda dos Imóveis	4244
Cronograma indicativo da Oferta	4346
Demonstrativo do Custo da Oferta	4447
Custo da Oferta no Caso de Colocação Somente do Montante Mínimo	4548
Contrato de Distribuição	4548
Formador de Mercado	4548
Outras Informações	4548
Ambiente de Negociação	4750
Considerações sobre estimativas e declarações futuras	4750
3. FATORES DE RISCO	4951
Risco de a oferta não atingir o montante mínimo	5153

Riscos de mercado.....	5153
Riscos de alteração da legislação aplicável ao fundo e/ou aos cotistas.....	5153
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento.....	5254
Risco de sinistro.....	5254
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos em seguros contratados pelo fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros.....	5254
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos imóveis pelo poder público.....	5355
Risco de atrasos e/ou não conclusão de obras em imóveis.....	5355
Risco do incorporador / construtor.....	5355
Risco de aumento dos custos de construção ou manutenção.....	5355
Risco de vacância.....	5355
Risco de alteração de zoneamento.....	5456
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....	5456
Riscos ambientais.....	5456
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis.....	5456
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....	5557
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis.....	5557
Risco sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário.....	5557
Risco de vacância, rescisão dos contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor de aluguel.....	5658
Riscos diversos relativos à aquisição dos imóveis.....	5658
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	5658
Riscos de despesas extraordinárias.....	5759
Falências ou insolvências de locatários podem afetar negativamente a receita de aluguéis gerada pelos imóveis e os cotistas podem ser chamados a arcar com despesas do Fundo.....	5759
Locatários podem não pagar multas, penalidades e/ou indenizações devidas ao Fundo em caso de rescisão antecipada dos contratos de locação, o que pode afetar negativamente os resultados financeiros do Fundo.....	5759
Risco relativo a fatores macroeconômicos relevantes.....	5759
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado.....	5860
Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento.....	5860
Riscos do uso de derivativos.....	5860
Riscos de concentração da carteira.....	5860
Riscos do prazo.....	5860
Risco de crédito.....	5961
Risco relacionado às garantias atreladas a Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos.....	5961
Risco inerente à titularidade de imóveis em razão da execução de garantias.....	5961
Risco inerente à cobrança dos Ativos e possibilidade de perda do capital investido.....	5961
Risco de desenquadramento.....	5961
Risco de não concretização da Oferta das Cotas (e de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes), cancelamento de ordens de subscrição e investimento por Pessoas Vinculadas.....	6062
Risco relativo às novas emissões de Cotas.....	6062
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral.....	6062
Risco de governança.....	6062
Risco tributário.....	6163
Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG.....	6264
Risco relativo à liquidez reduzida das Cotas.....	6264
Risco relativo à concentração e pulverização.....	6264
Risco inerente à inexistência de garantia de eliminação de riscos.....	6264
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos.....	6365
Risco operacional.....	6365
Risco inerente à classe única de Cotas.....	6365

Risco inerente ao valor de mercado das Cotas.....	6365
Risco da possibilidade de devolução de valores ao Investidor sem qualquer remuneração/acrécimo.....	6365
O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação são baseados em considerações sobre eventos futuros e projeções de desempenho futuro que podem se revelar imprecisas.....	6365
Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	6466
Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros.....	6466
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções.....	6466
Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta.....	6567
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto.....	6567
Risco de conflito de interesses.....	6567
Risco de diluição.....	6567
Riscos relacionados à pandemia da COVID-19.....	6567
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	6769
Base legal.....	6971
Constituição e prazo de duração.....	6971
Público-Alvo do Fundo.....	6971
Administração.....	6971
Gestão.....	6971
Substituição do Administrador e do Gestor.....	7072
Custódia, tesouraria, controladoria e escrituração.....	7473
Demonstrações Financeiras e Auditoria.....	7473
Emissões anteriores de Cotas do Fundo.....	7473
Principais Características das Cotas da Primeira Emissão.....	7473
Objetivos do Fundo e Política de Investimentos.....	7274
Características das Cotas do Fundo.....	7376
Negociação.....	7476
Resgate, amortização das Cotas, distribuição de resultados e reserva de contingência.....	7477
Assembleia Geral.....	7577
Dissolução e liquidação do Fundo.....	7881
Taxa de Administração.....	7982
Encargos do Fundo.....	8083
Publicidade e divulgação de informações sobre o Fundo.....	8083
Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo.....	8483
Riscos de liquidez.....	8483
Riscos de mercado.....	8483
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	8484
Risco sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário.....	8484
Risco inerente à inexistência de garantia de eliminação de riscos.....	8284
Política de Exercício do Direito de Voto.....	8284
Litígios.....	82
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)	84
5. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS COORDENADORES DA OFERTA.....	8587
Administrador.....	8789
Gestor.....	8789
Coordenador Líder.....	8893
6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	9495
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor.....	9397
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder.....	9397
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder.....	9397
Relacionamento entre o Administrador e o Banco Genial.....	9397

Relacionamento entre o Gestor e o Banco Genial	9397
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Genial	9397
Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente	9397
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente	9498
Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente	9498
Relacionamento entre o Banco Genial e o Auditor Independente	9498
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador	9498
Relacionamento entre o Gestor e o Escriturador	9498
Relacionamento entre o Banco Genial e o Escriturador	9498
Relacionamento entre o Escriturador e o Auditor Independente	9498
7. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	9599
Administrador	97101
Gestor	97101
Auditor Independente	97101
Coordenador Líder	97101
Coordenadores Convidados	97101
Comissão de Valores Mobiliários - CVM	98102
Ambiente de Negociação	98102
Assessor Legal	98102
8. TRIBUTAÇÃO	99103
Imposto sobre a Renda (IR)	101105
IOF/Títulos	101105
IOF/Câmbio	102106
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	102106
ANEXOS	105109
ANEXO I - Declaração do Administrador, nos Termos da Instrução CVM nº 400	107111
ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder, nos Termos da Instrução CVM nº 400	111115
ANEXO III - Ato do Administrador que Aprovou a Oferta	115119
ANEXO IV - Regulamento do Fundo	179191
ANEXO V - Estudo de Viabilidade	235247
ANEXO VI - Laudos de Avaliação	249261
ANEXO VII - Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472	545557



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	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001 42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
AGC 2ª Emissão	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 27 de maio de 2021, por meio da qual foi aprovada pela totalidade dos atuais Cotistas do Fundo (i) o Valor de Emissão por Cota; (ii) a expressa renúncia aos respectivos direitos de preferência dos referidos Cotistas para a subscrição de Cotas no âmbito da Emissão; e (iii) a ratificação da autorização ao Administrador para a celebração, em nome do Fundo, do “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças</i> ”, datado de 29 de abril de 2021, celebrado com o RBR LOG – Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.705.463/0001-33, representado por sua administradora, a BRL Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., também administradora do Fundo, situação que configura potencial conflito de interesses nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM nº 472.
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.
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
Ativos Financeiros	Significam títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no artigo 109 da Instrução CVM 555.
Ativos Imobiliários	Significa (i) os Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre tais Imóveis Alvo; (ii) ações ou quotas de SPE; (iii) cotas de FII; e (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.
Ato do Administrador	Significa o “ <i>Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, datado de 13 de maio de 2021, por meio do qual a Oferta foi aprovada, conforme ratificado pelo

	<i>“Instrumento de Retificação do Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FIL”, datado de 7 de junho de 2021.</i>
Auditor Independente	Significa a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 105, conj. 121, torre 4, Cidade Monções, CEP 04571-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, ou qualquer empresa de auditoria independente credenciada na CVM contratada para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.
B3	É a 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.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas do Fundo pelo Investidor.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Contrato de Distribuição	O “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Segunda Emissão do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FIL”, 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	É a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, 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	BANCO GENIAL S.A. , 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 para auxiliarem na distribuição das Cotas da 2ª Emissão, mediante celebração direta com o Coordenador Líder de um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Significam certificados de recebíveis imobiliários.
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
CVM	É a Comissão de Valores Mobiliários.
Custodiante	É o Administrador.
Data de Liquidação	Significa a data de liquidação dos Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento realizadas por Investidores no âmbito da Oferta, conforme indicada no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 4346 deste Prospecto.
Deliberação CVM 818	Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III, da Instrução CVM nº 400.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
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. É vedado ao administrador, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.
Fundo	MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
Gestor	É a MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada empresária devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, sob a categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo.
Imóveis	O Imóvel Resende, o Imóvel Itambé, o Imóvel Ceratti, o Imóvel Supermarket e o Imóvel Magna, quando referidos em conjunto, a serem adquiridos pelo Fundo mediante utilização dos recursos decorrentes da Oferta.

Imóveis Alvo	Significam bens imóveis do segmento logístico ou industrial em geral, prontos ou pendentes de desenvolvimento, localizados em todo território nacional.
Imóvel Ceratti	Imóvel comercial localizado na Via Miguel Melhado Campos, km 79,50, na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 589 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.
Imóvel Itambé	Imóvel comercial localizado na Rua Jerônimo Teles Junior nº 54, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 19.797 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Imóvel Magna	Imóvel comercial localizado na Via Miguel Melhado Campos, km 79,50, Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 428 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.
Imóvel Resende	Imóvel comercial localizado na Rua Projetada nº 301, na Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 32.271 do Cartório do 2º Ofício - Serviço Notarial e Registral de Resende/RJ.
Imóvel Supermarket	Imóvel comercial localizado na Estrada Rio D'Ouro nº 800, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 20734-2AR-1 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Escriturador	É o Administrador, na qualidade de responsável pela escrituração das Cotas.
Instituição Financeira Autorizada	Significa qualquer uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN.
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, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 505	Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrumentos de Aprovação da Oferta	O Ato do Administrador e a AGC 2ª Emissão, quando referidas em conjunto.
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 BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos 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 a clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
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 Reserva durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
Laudos de Avaliação	Para os fins do artigo 10, §1º, inciso II, da Instrução CVM nº 472, o Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, contratou empresa avaliadora para a elaboração dos laudos de avaliação relativos aos Imóveis descritos na seção “Termos e Condições da Oferta - Descrição dos Imóveis” na página 37 deste Prospecto. Os laudos de avaliação constam no Anexo VI deste Prospecto.
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 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) na Data de Liquidação, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Montante Mínimo	O montante mínimo de subscrição de Cotas no contexto da Oferta, de 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o mínimo

	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), já considerando a taxa de Distribuição Primária na Data de Liquidação. 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 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. 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.
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 30 <u>31</u> deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Tem seu significado atribuído no item “Oferta Não Institucional”, na página 28 <u>29</u> deste Prospecto.
Outros Ativos	Significa (a) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável; (b) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (c) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s; (d) CRI, que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (x) classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em imóveis logísticos, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis logísticos; ou (y) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (e) projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terreno.
País	República Federativa do Brasil.
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.
Pedidos de Reserva	São os pedidos de reserva, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas, condicionada ao Montante Mínimo da Oferta, a serem celebrados por Investidores Não

	Institucionais interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva.
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 Reserva	O período de reserva de Cotas indicado no quadro constante do Cronograma Indicativo da Oferta, na página 4346 deste Prospecto.
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 VIII do Regulamento.
Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo é indeterminado.
Preço de Integralização	O Preço de Integralização é de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota objeto da 2ª Emissão, conforme aprovado por meio dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, observado que tal valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária. O Preço de Integralização poderá ser atualizado no Dia Útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme fixado por novo ato do Administrador previamente à divulgação do referido Anúncio de Início.
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, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com

	recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos. <u>A alocação e efetiva subscrição das Cotas, após a conclusão do procedimento de coleta de intenções, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o cronograma indicativo constante deste Prospecto.</u> <u>Adicionalmente, o</u> procedimento de coleta de intenções de investimento terá como <u>parâmetro</u> parâmetros <u>objetivos</u> as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume) dos Investidores da Oferta por Cotas e será realizado para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, com base no parâmetro acima, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido. <u>Com base nas ordens recebidas pela B3, nos Pedidos de Reserva e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do procedimento de coleta de intenções, conforme o cronograma indicativo da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda que poderá resultar em eventual emissão de Lote Adicional de Cotas. Diante disso, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Assim, na data do encerramento do procedimento de coleta de intenções, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta. Após a verificação da alocação referida acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito neste Prospecto.</u>
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos, sendo que a última alteração do Regulamento é datada de 18 de maio de 2021.
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.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Segunda Emissão ou 2ª Emissão	A segunda emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Capítulo III do Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	A taxa de distribuição primária devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente a um percentual fixo de 4,262% (quatro inteiros e duzentos e sessenta e dois milésimos por cento) sobre o valor unitário de cada Cota, isto é, de R\$ 4,26 (quatro reais e vinte e seis 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.
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 1 (uma) Cota, equivalente na Data de Liquidação a R\$ 100,00 (cem reais), já 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, sendo certo que o Valor Mínimo de Investimento não se aplica à negociação das Cotas no mercado secundário.
Volume Total da Oferta	Inicialmente, até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional de Cotas; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, sendo que referido valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Fundo	Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
Quantidade de Cotas e Valor Total da Oferta	Inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, equivalentes a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), já considerando 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\$ 100,00 (cem reais) por Cota objeto da 2ª Emissão, o qual já considera a Taxa de Distribuição Primária no valor de R\$ 4,26 (quatro reais e vinte e seis centavos), conforme aprovado por meio dos Instrumentos de Aprovação da 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 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) na Data de Liquidação, já considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Instrumentos de Aprovação da Oferta	O Ato do Administrador e a AGC 2ª Emissão, quando referidas em conjunto.
Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado.
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado.
Coordenadores Convidados	BANCO GENIAL S.A. e demais instituições que vierem aderir ao Contrato de Distribuição por meio dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Gestor	MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS 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	A subscrição e integralização de cada uma das Cotas será realizada mediante assinatura do Boletim de Subscrição e pagamento, em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que caso haja fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever.

	observadas as disposições deste Prospecto. A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os montantes recebidos na integralização de Cotas, no âmbito da Oferta, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, observada a Política de Investimento. Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. 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 rendimentos e 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 subscrição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao subscrever as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.
Montante Mínimo	O montante mínimo de subscrição de Cotas no contexto da Oferta, de 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), já considerando a taxa de Distribuição Primária na Data de Liquidação. 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 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. 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.
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 do

	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 subscrever: (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 3233 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 4951 deste Prospecto, em especial o item “Riscos de Liquidez”. 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 subscrição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao subscrever as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento. A subscrição 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 subscrição 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 Imóveis, conforme Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto e, observados os critérios de concentração indicados no Regulamento, em Ativos Imobiliários, Ativos de Financeiros ou Outros Ativos, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo. Para os fins do artigo 10, §º1º, inciso II, da Instrução CVM nº 472, o Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, contratou empresa avaliadora para a elaboração dos laudos de avaliação relativos aos Imóveis descritos na seção “Termos e Condições da Oferta - Descrição dos Imóveis” na página 37 deste Prospecto. Os laudos de avaliação constam no Anexo VI deste Prospecto. Em caso de distribuição parcial da Oferta e desde que atingido o Montante Mínimo, os recursos captados serão aplicados preponderantemente nos Imóveis e observados os critérios de

	concentração indicados no Regulamento, em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos.
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.
Montantes mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas do Fundo	A quantidade mínima de Cotas para investimento no Fundo é de 1 (uma) Cota, equivalente na Data de Liquidação a R\$ 100,00 (cem reais), já 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 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 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.
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 subscrição 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 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM 11.
Oferta Institucional	Tem seu significado atribuído no item “Oferta Institucional”, na página 30 <u>31</u> deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Tem seu significado atribuído no item “Oferta Não Institucional”, na página 28 <u>29</u> 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 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, que se inicia na página 49<u>51</u> 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.
Período de Reserva	O período de apresentação dos Pedidos de Reserva pelos Investidores interessados em subscrever as Cotas, que se iniciará em 2 de julho de 2021 e se estenderá até 23 de julho de 2021.
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 a ser adotado e

consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos seguintes termos:

- (i) não há limite máximo à subscrição de Cotas de emissão do Fundo por Investidores; e
- (ii) nos termos da Deliberação CVM 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, 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, sendo que 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 **(a)** 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, pelo Preço de Integralização, e **(b)** formalizarão, o termo de adesão ao Regulamento.

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 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, sendo certo que referida integralização poderá ser realizada junto ao Escriturador apenas na hipótese de falha sistêmica da B3 e/ou da respectiva Instituição Participante da Oferta que houver recebido a ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva do Investidor. 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, 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 durante o procedimento de alocações de ordens, de acordo com os Pedidos de Reserva e/ou 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 do excesso de demanda; e
- (iii) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) a

	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 serão aceitas por intermédio de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva e/ou por meio de ordens de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta. 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 Reserva e/ou ordens de investimento de Cotas de Pessoas Vinculadas.
Taxa de Administração	Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre: (a) o valor de mercado das Cotas em circulação, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), ou (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que é atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente. A Taxa de Administração inclui pagamentos devidos ao Administrador e ao Gestor, sendo que os valores atribuídos ao Gestor são especificados no Contrato de Gestão, e não inclui os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições do Regulamento e das regras em vigor. Sem prejuízo ao acima exposto, o Gestor, por sua mera liberalidade, não receberá parte ou a totalidade da parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência dos serviços prestados ao Fundo durante os 12 (doze) meses subsequentes à Data de Liquidação caso o valor dos resultados distribuídos pelo Fundo aos Cotistas não atinja o montante de R\$ 0,67 (sessenta e sete centavos) por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 8,04 (oito reais e quatro centavos) por Cota, sendo certo que a referida taxa será deduzida, se aplicável, somente do montante necessário para que a remuneração dos Cotistas atinja ou se aproxime dos critérios acima estabelecidos, conforme o caso. Nesse sentido, o Administrador, o Gestor e o Fundo não prestam qualquer garantia de rentabilidade das Cotas, as quais poderão não atingir os critérios para pagamento da Taxa de Administração ao Gestor conforme dispostos acima. Portanto, a renúncia do Gestor disposta acima não representa e nem deve ser considerada como, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

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, já inclusa no Preço de Integralização.
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.



| ~~(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)~~

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A 2ª Emissão de Cotas do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi aprovada por meio do Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 13 de maio de 2021, conforme retificado pelo Instrumento de Retificação do Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 7 de junho de 2021, sendo que tais documentos podem ser encontrados nas páginas 119 a 127 e 183 a 189, respectivamente, deste Prospecto Preliminar.

A constituição do Fundo foi aprovada conforme deliberado pelo Administrador no Ato de Constituição do Fundo, datado de 27 de novembro de 2020, o qual aprovou o regulamento do Fundo, alterado de tempos em tempos, sendo que a última alteração do Regulamento é datada de 18 de maio de 2021, conforme constante na página 191 deste Prospecto Preliminar.

A Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador e o Valor de Emissão por Cota foi aprovado por meio da AGC 2ª Emissão, nos termos do Regulamento. O Fundo possui classe única de Cotas, sendo que a 2ª Emissão compreende inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Liquidação, já inclusos os valores referentes à Taxa de Distribuição primária, totalizando o montante inicial de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), 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\$ 100,00 (cem reais), nos termos dos Instrumentos de Aprovação da Oferta, observado que tal valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária e que Preço de Integralização poderá ser atualizado no Dia Útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme fixado por novo ato do Administrador previamente à divulgação do referido Anúncio de Início.

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 celebrará um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição diretamente com as Corretoras Contratadas.

Os Investidores que decidirem participar da Oferta deverão apresentar suas ordens de subscrição por intermédio de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva e/ou por meio de ordens de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta não conta com classificação de risco.

Direito de Preferência

A totalidade dos atuais Cotistas do Fundo renunciaram aos seus respectivos direitos de preferência para subscrição de Cotas da Emissão no âmbito da AGC 2ª Emissão, de modo que a Oferta não contará com 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 termos abaixo descritos.

Não há limite máximo à subscrição de Cotas de emissão do Fundo por Investidores.

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, os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM previamente à sua utilização.

Boletim de Subscrição

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, sendo que 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.

Por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, os Investidores **(a)** se comprometerão, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação correspondente indicada neste Prospecto, a quantidade de Cotas objeto do respectivo pedido que sejam a ele alocadas, e **(b)** formalizarão o termo de adesão ao Regulamento.

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 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Liquidação, sendo certo que referida integralização poderá ser realizada junto ao Escriturador apenas na hipótese de falha sistêmica da B3 e/ou da respectiva Instituição Participante da Oferta que houver recebido a ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva do Investidor. 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, 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.

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.

Alocação de Cotas

A alocação das Cotas será feita durante o procedimento de alocações de ordens, de acordo com os Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3 via DDA.

Havendo excesso de demanda do saldo remanescente ao final da Data de Liquidação, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade do excesso de demanda.

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 serão aceitas por intermédio de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva e/ou por meio de ordens de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta. 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 Reserva e/ou ordens de investimento 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 Reserva, durante o Período de Reserva.

O Coordenador Líder poderá, em conjunto com o Administrador, a exclusivo critério destes, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 50% (cinquenta por cento) da quantidade máxima de Cotas da Oferta, sendo que poderão 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 vierem a ser emitidas.

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

- (a) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizará a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva 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, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva 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 subscrever: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, 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 a Data de Liquidação, serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva 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 Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação;
- (g) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva 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 Reserva 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; e
- (h) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante 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 Reserva 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 Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva 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, sendo o seu Pedido de Reserva 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 Reserva, 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 Reserva.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) da quantidade máxima de Cotas, todos os Pedidos de Reserva 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 Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva 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 Reserva 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 Reserva 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 atendimento dos Pedidos de Reserva, 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 ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, 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, 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 subscrever: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, 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;
- (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; e
- (i) as ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, na página ~~31~~³² deste Prospecto.

Critério 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.

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, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos. A alocação e efetiva subscrição das Cotas, após a conclusão do procedimento de coleta de intenções, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o cronograma indicativo constante deste Prospecto.

Adicionalmente, o procedimento de coleta de intenções de investimento terá como parâmetros objetivos as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume) dos Investidores da Oferta por Cotas e será realizado para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, com base no parâmetro acima, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido.

Com base nas ordens recebidas pela B3, nos Pedidos de Reserva e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do procedimento de coleta de intenções, conforme o cronograma indicativo da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda que poderá resultar em eventual emissão de Lote Adicional de Cotas. Diante disso, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Assim, na data do encerramento do procedimento de coleta de intenções, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta. Após a verificação da alocação referida acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito neste Prospecto.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta

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 Financeiros e/ou Outros Ativos, 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;

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 Financeiros e/ou Outros Ativos, 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;

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, o referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, 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

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.

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 Financeiros e/ou Outros Ativos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

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 subscrever: **(a)** o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva; 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 [3233](#) deste Prospecto.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta e Montante Mínimo

Será realizada a distribuição pública de inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da 2ª Emissão do Fundo, sem considerar o Lote Adicional de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Liquidação, já 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 300.000 (trezentos mil) Cotas, totalizando no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), já 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.

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.

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.

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 1 (uma)

Cota, equivalente na Data de Liquidação a R\$ 100,00 (cem reais), 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 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 a Taxa de Distribuição Primária, já inclusa no Preço de Integralização.

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 subscrição 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 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM 11.**

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 serão aceitas por intermédio de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva e/ou por meio de ordens de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta. 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 Reserva e/ou ordens de investimento de Cotas de Pessoas Vinculadas.

Período de Colocação

O 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.

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 Preço de Integralização, 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 Financeiros e/ou Outros Ativos com liquidez diária. Eventuais rendimentos líquidos decorrentes das aplicações serão distribuídos aos cotistas como rendimento, nos termos do Capítulo XVII 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 deste Prospecto, 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.

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.

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 [4951](#) 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 27 e 28 da

Resolução CVM 11.

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  de  de 2021, sob nº , 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.

Estudo de Viabilidade e Laudos de Avaliação

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 Imóveis (conforme abaixo definido), conforme Estudo de Viabilidade apresentado no **Anexo V** deste Prospecto e, observados os critérios de concentração indicados no Regulamento, em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos.

Para os fins do artigo 10, §1º, inciso II, da Instrução CVM nº 472, o Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, contratou empresa avaliadora para a elaboração dos laudos de avaliação relativos aos Imóveis descritos na seção “Termos e Condições da Oferta - Descrição dos Imóveis” na página 37 deste Prospecto. Os laudos de avaliação constam no **Anexo VI** deste Prospecto.

Destinação dos Recursos

Após o pagamento dos custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo do Custo da Oferta” na página [4447](#) deste Prospecto, considerando a captação de pelo menos o Montante

Mínimo, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta para a aquisição dos Imóveis abaixo descritos:

- (i) 40% (quarenta por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Rua

Jerônimo Teles Junior nº 54, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 19.797 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“**Imóvel Itambé**”);

- (ii) até 100% (cem por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Via Miguel Melhado Campos, km 79,50, na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 589 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (“**Imóvel Ceratti**”);

- (iii) 40% (quarenta por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Estrada Rio D'Ouro nº 800, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 20734-2AR-1 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (“**Imóvel Supermarket**”);

- (iv) até 100% (cem por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Via Miguel Melhado Campos, km 79,50, Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 428 do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (“**Imóvel Magna**”); e

- (v) até 60% (sessenta por cento) de participação em imóvel comercial localizado na Rua Projetada nº 301, na Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 32.271 do Cartório do 2º Ofício - Serviço Notarial e Registral de Resende/RJ (“**Imóvel Resende**” e, em conjunto com o Imóvel Itambé, o Imóvel Ceratti, o Imóvel Supermarket e o Imóvel Magna, simplesmente “**Imóveis**” e, genérica e individualmente designados, “**Imóvel**”).

Conforme explicitado no tópico “Descrição dos Imóveis” abaixo, o Fundo pretende adquirir os Imóveis abaixo descritos. Eventuais recursos remanescentes da Oferta poderão ser aplicados em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Gestor.

Ressalta-se que não há garantia de que o Fundo irá investir nos Imóveis descritos neste Prospecto, ou que o investimento nos Imóveis, se concretizado, será realizado nas exatas condições e circunstâncias previstas neste Prospecto.

Adicionalmente, 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 — Objetivos do Fundo e Política de Investimentos” neste Prospecto.



Descrição dos Imóveis

Imóvel Itambé



O Imóvel Itambé foi adquirido por seu atual proprietário, o BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("**BTG Logística FII**"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob nº 11.839.593/0001-09, nos termos da escritura de venda e compra lavrada em 14.08.2012 pelo 14º Tabelionato de Notas de São Paulo (Livro nº 3.684, folhas 387 a 396), por compra feita de Cooperativa Central dos Produtores Rurais de Minas Gerais Ltda., registrada à margem da matrícula do Imóvel Itambé sob o R.23 e Av.34, de 30.08.2012. O Imóvel Itambé está cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo como contribuinte sob o nº 078.321.0014-1, tendo-lhe sido atribuído o valor venal total de R\$ 16.364.484,11 (dezesesseis milhões, trezentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e onze centavos).



Adicionalmente, o Imóvel Itambé encontra-se locado à Itambé Alimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.249.111/0001-39, consoante o disposto no "Contrato Atípico de Locação

de Imóvel Comercial e Outras Avenças” celebrado em 09.07.2012, conforme aditado em 05.09.2016.

Área bruta locável (ABL) total: 8.058 m².

Fração do Imóvel Itambé a ser adquirida pelo Fundo: 40% (quarenta por cento), nos termos do “Compromisso de Compra e Venda”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM.

A Itambé é uma empresa de laticínios com 70 anos de história e reconhecida pelos brasileiros. Em 21 de fevereiro de 2013, a empresa brasileira de alimentos Vigor anunciou a compra de 50% da Itambé por R\$ 410 milhões. A Itambé conta atualmente com 3,5 mil funcionários diretos e 5 fábricas no Brasil, sendo que seu centro administrativo e de distribuição está instalado no Imóvel Itambé, facilitando a penetração da empresa no maior mercado consumidor do país.

CARACTERÍSTICAS - IMÓVEL ITAMBÉ	
<u>Área bruta locável do empreendimento (ABL)</u>	<u>8.058 M²</u>
<u>Contrato atípico com duração até</u>	<u>2022</u>
<u>Taxa de ocupação</u>	<u>100%</u>
<u>Aluguel/M²</u>	<u>R\$ 40,00</u>
<u>Localização</u>	<u>Região metropolitana de São Paulo/SP</u>
<u>Fração a ser adquirida pelo Fundo</u>	<u>40%, nos termos do “Compromisso de Compra e Venda”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM</u>
INFORMAÇÕES TÉCNICAS	
<u>Pé Direito</u>	<u>8 M</u>
<u>Resistência do piso</u>	<u>6 Tn/M²</u>
<u>Quantidade de docas</u>	<u>10</u>
<u>Geradores</u>	<u>Sim</u>
<u>Iluminação</u>	<u>Artificial</u>
<u>Segurança</u>	<u>Sistemas e Pessoal</u>

Imóvel Ceratti

O Imóvel Ceratti foi adquirido por seu atual proprietário, o BTG Logística FII, nos termos da escritura lavrada em 30.09.2010 pelo 14º Tabelionato de Notas de São Paulo (Livro nº 3.286, folha 181), por compra feita de BSR - Empreendimentos Ltda., registrada à margem da matrícula do Imóvel Ceratti sob o R.7 de 07.02.2011. O Imóvel Ceratti está cadastrado junto à Prefeitura de Vinhedo como contribuinte sob o nº 04.461.002-0, tendo-lhe sido atribuído o valor venal total de R\$ 24.775.094,96 (vinte e quatro milhões, setecentos e setenta e cinco mil, noventa e quatro reais e noventa e seis centavos).

~~Adicionalmente, o Imóvel Ceratti~~



O imóvel encontra-se locado à Omamori Indústria de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.205.107/0001-90, consoante o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Locação*” celebrado em 27.11.2009 e aditado em 15.07.2013.

Área bruta locável (ABL) total: 13.851 m².

Fração do Imóvel Ceratti a ser adquirida pelo Fundo: até 100% (cem por cento), nos termos

do “Compromisso de Compra e Venda”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM.

O empreendimento é atualmente a única fábrica da Ceratti no Brasil, construído sob medida para a produtora de embutidos em 2004. A Ceratti está no mercado de embutidos premium desde 1932. Em 2017, a Hormel Foods adquiriu a Ceratti, empresa americana de mais de 126 anos, presente em mais de 70 países. No ano de 2020 a Hormel Foods declarou seu EBITDA de US\$ 1,34 bilhão e possui valor de mercado de US\$ 24,2 bilhões.

CARACTERÍSTICAS - IMÓVEL CERATTI	
Área bruta locável do empreendimento (ABL)	13.851 M²
Contrato atípico com duração até	2024
Taxa de ocupação	100%
Aluguel/M²	R\$ 30,77
Localização	Vinhedo/SP
Fração a ser adquirida pelo Fundo	até 100%, nos termos do “Compromisso de Compra e Venda”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM
INFORMAÇÕES TÉCNICAS	
Pé Direito	9 M
Resistência do piso	5 tn/M²
Quantidade de docas	7
Geradores	Sim
Iluminação	Artificial
Segurança	Sistemas e Pessoal

Imóvel Magna





O Imóvel Magna ~~foi~~, localizado em região predominantemente ocupada por galpões industriais, com acesso às rodovias Anhanguera e Bandeirantes, teve o contrato de locação com seu locatário renovado recentemente. Foi adquirido por seu atual proprietário, o BTG Logística FII,

nos termos da escritura lavrada em 30.09.2010 pelo 14º Tabelionato de Notas de São Paulo (Livro nº 3.286, folha 181), por compra feita de BSR - Empreendimentos Ltda., registrada à margem da matrícula do Imóvel Magna sob o R.7 de 07.02.2011. O Imóvel Magna está cadastrado junto à Prefeitura de Vinhedo sob o contribuinte nº 04.461.001, tendo-lhe sido atribuído o valor venal total de R\$ 22.311.082,16 (vinte e dois milhões, trezentos e onze mil, oitenta e dois reais e dezesseis centavos) para o exercício de 2021.





O ~~Imóvel Magna~~imóvel encontra-se locado à Magna do Brasil Produtos e Serviços Automotivos Ltda. - Mechatronics & Mirrors, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.970.934/0001-56, consoante o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial*” celebrado em

30.07.2020, conforme aditado em 18.11.2020.

~~Área bruta locável (ABL) total: 10.439 m².~~

~~Fração do Imóvel Magna a ser adquirida pelo Fundo: até 100% (com por cento), nos termos do “Compromisso de Compra e Venda”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM.~~

A Magna é uma empresa canadense, fabricante de componentes automotivos, listada na NYSE pelo ticker MGA. Fornece peças automotivas para as principais montadoras internacionais como General Motors, BMW, Mercedes, VW, entre outros. No ano de 2019, a companhia gerou um EBITDA de US\$ 3,97 bilhões, sendo que atualmente possui valor de mercado de US\$ 22,7 bilhões.

CARACTERÍSTICAS - IMÓVEL MAGNA	
<u>Área bruta locável do empreendimento (ABL)</u>	<u>10.439 M²</u>
<u>Contrato atípico com duração até</u>	<u>2025</u>
<u>Taxa de ocupação</u>	<u>100%</u>
<u>Aluguel/M²</u>	<u>R\$ 13,80</u>
<u>Localização</u>	<u>Vinhedo/SP</u>
<u>Fração a ser adquirida pelo Fundo</u>	<u>até 100%, nos termos do “Compromisso de Compra e Venda”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM</u>
INFORMAÇÕES TÉCNICAS	
<u>Pé Direito</u>	<u>8 M</u>
<u>Resistência do piso</u>	<u>5 tn/m²</u>
<u>Quantidade de docas</u>	<u>25</u>
<u>Sprinklers e Geradores</u>	<u>Sim</u>
<u>Iluminação</u>	<u>Natural e Artificial</u>
<u>Segurança</u>	<u>Sistemas e Pessoal</u>

Imóvel Supermarket



O Imóvel Supermarket foi adquirido por seu atual proprietário, o BTG Logística FII, nos termos da escritura lavrada em 18.07.2014 pelo 18º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro (Livro nº 7282, folhas 015 a 016), por desincorporação da DVR - Rio Empreendimentos Imobiliários

Ltda., registrada à margem da matrícula do Imóvel Supermarket sob o R.20 de 04.11.2014. O Imóvel Supermarket está cadastrado junto à Prefeitura do Rio de Janeiro como contribuinte sob o nº 1481068-3, tendo-lhe sido atribuído o valor venal total de R\$ 36.596.549,97 (trinta e seis milhões, quinhentos e noventa e seis mil, quinhentos e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos).



O Imóvel Supermarket encontra-se locado ao Supermercado Padrão do Fonseca EIRELI, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.628.825/0001-67, consoante o disposto no “*Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial*” celebrado em 01.11.2018, conforme aditado em 28.11.2018, em 28.04.2020 e em 12.06.2020.

Área bruta locável (ABL) total: 17.244 m².

Fração do Imóvel Supermarket a ser adquirida pelo Fundo: 40% (quarenta por cento), nos termos do “Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM.

O grupo Supermarket foi criado a partir da união de empresas supermercadistas do Rio de Janeiro, tendo sido fundado em 2009. Atualmente, possui mais de 100 lojas em 28 municípios do estado.

CARACTERÍSTICAS - IMÓVEL SUPERMARKET	
Área bruta locável do empreendimento (ABL)	17.244 M²
Contrato atípico com duração até	2028
Taxa de ocupação	100%
Aluguel/M²	R\$ 8,55

<u>Localização</u>	<u>Pavuna/RJ</u>
<u>Fração a ser adquirida pelo Fundo</u>	<u>40%, nos termos do “Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças”, celebrado em 5 de maio de 2021 entre o Fundo e o BTG Logística FII, representado por sua administradora, BTG Pactual Logística Serviços Financeiros S.A. DTVM</u>
INFORMAÇÕES TÉCNICAS	
<u>Pé Direito</u>	<u>12 M</u>
<u>Resistência do piso</u>	<u>5 tn/M²</u>
<u>Quantidade de docas</u>	<u>21</u>
<u>Sprinklers e Geradores</u>	<u>Sim</u>
<u>Iluminação</u>	<u>Artificial</u>
<u>Segurança</u>	<u>Galpão Blindado</u>

Imóvel Resende

Os direitos aquisitivos do Imóvel Resende foram cedidos ao RBR Log - Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob nº 35.705.463/0001-33 ("**RBR Log FII**"), pela LPP III Empreendimentos e Participações S.A., nos termos da escritura de cessão de direitos reais lavrada pelo 9º Tabelionato de Notas de São Paulo em 21.02.2020 (Livro 11.126, folha 135), registrada à margem da matrícula do Imóvel Resende sob o R.21 de 30.02.2020 e Av.25 de 16.03.2021, tendo-lhe sido atribuído o valor venal total de R\$ 23.800.036,02 (vinte e três milhões, oitocentos mil e trinta e seis reais e dois centavos).



O Imóvel Resende ~~encontra~~ é um galpão build-to-suit com excelente localização, próximo ao aeroporto Santos Dumont e possui fácil acesso à Rodovia Presidente Dutra. Encontra-se locado à ~~Man~~ MAN Latin America Indústria e Comércio de Veículos Ltda., nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de ~~Locação~~ Locação Não Residencial com Condição Suspensiva"

celebrado em 10.08.2017, conforme aditado em 28.12.2017, em 23.01.2018, em 24.06.2020 e em 15.03.2021.

Área bruta locável (ABL) total: 23.867 m².

~~Fração do Imóvel Resende a ser adquirida pelo Fundo: até 60% (sessenta por cento), nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças, celebrado em 29 de abril de 2021 entre o Fundo e o RBR Log FII, representado por sua administradora, BRL Trust DTVM S.A.~~

Com um *market cap* de US\$ 158 bilhões, o grupo alemão Volkswagen é um dos maiores produtores de automóveis do mundo. O grupo conta com um total de 665.400 funcionários em todo o mundo e produz 37.500 veículos diariamente, sendo a MAN a principal produtora de caminhões da Volkswagen, atuando em território nacional desde 1996.

CARACTERÍSTICAS - IMÓVEL RESENDE	
Área bruta locável do empreendimento (ABL)	23.867 M²
Contrato atípico com duração até	2027
Taxa de ocupação	100%
Aluguel/M²	R\$ 23,17
Localização	Resende/RJ
Fração a ser adquirida pelo Fundo	até 60%, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Suspensivas e Outras Avenças, celebrado em 29 de abril de 2021 entre o Fundo e o RBR Log FII, representado por sua administradora, BRL Trust DTVM S.A.
INFORMAÇÕES TÉCNICAS	
Pé Direito	11 M
Resistência do piso	6 Tn/M²
Quantidade de docas	48
Sprinklers e Geradores	Sim
Iluminação	Artificial
Segurança	Pessoal e Sistemas

Cenários de Captação no âmbito da Oferta

Após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto) preponderantemente à aquisição dos Imóveis, observada a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VIII do Regulamento, bem como na medida em que o Fundo identifique e negocie Ativos Imobiliários para integrar seu patrimônio que obedeçam à Política de Investimento e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo, observados os 3 (três) cenários distintos a seguir especificados:

Cenário I - Caso seja captado o Volume Total da Oferta

Nesta hipótese, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados

para (a) o pagamento de parcelas dos Imóveis acima descritos e que totalizarão um investimento de aproximadamente R\$ 124.508.601,15 (cento e vinte e quatro milhões, quinhentos e oito mil, seiscentos e um reais e quinze centavos), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 62% (sessenta e dois por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta. Ainda, deverão ser considerados os custos de aquisição dos ativos Itambé e Supermarkets, os quais incluem, o ITBI 3% (três por cento) do preço de aquisição) e as despesas com diligência, totalizando, aproximadamente, R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 63,5% (sessenta inteiros e cinquenta décimos por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta; (b) a aquisição de outro Ativo Imobiliário, no valor de, aproximadamente, R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), que venha a ser selecionado pelo Gestor, observada a Política de Investimento, observado que, nesta hipótese, (i) o investimento na aquisição dos Ativos Imobiliários equivalerá a um percentual de, aproximadamente, 90% (noventa por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, e (ii) os custos de aquisição de tais Ativos Imobiliários, equivalerão a um percentual de, aproximadamente, 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta.

O saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

Cenário II - Caso seja captado o Volume Total da Oferta, acrescido do montante captado com a distribuição integral do Lote Adicional de Cotas

Neste cenário, o Fundo direcionará os recursos líquidos da Oferta para as destinações descritas no primeiro parágrafo do Cenário I acima e aplicará o valor de, aproximadamente, R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) para a quitação integral dos imóveis Magna e Ceratti, observado que, nesta hipótese, (i) o investimento na aquisição dos Ativos Imobiliários equivalerá a um percentual de, aproximadamente, 90% (noventa por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, e (ii) os custos de aquisição de tais Ativos Imobiliários, equivalerão a um percentual de, aproximadamente, 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta.

Por fim, o saldo remanescente dos recursos, após a conclusão das aplicações descritas acima, estimado em, aproximadamente, R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), equivalente a um percentual de, aproximadamente, 5% (cinco inteiros por cento) dos recursos líquidos provenientes da Oferta, será mantido como reserva de caixa do Fundo para eventuais necessidades.

Cenário III - Em caso de Distribuição Parcial - Montante Mínimo da Oferta

Neste cenário, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para as destinações no primeiro parágrafo do Cenário I acima. Nesta hipótese, foi assumido que o Fundo direcionará os recursos da Oferta e parte do caixa atual do Fundo para aquisição:

- (i) **Cenário III.A:** dos 40% (quarenta por cento) restantes dos Imóveis Magna e Supermarket; ou

(ii) Cenário III.B: dos 40% (quarenta por cento) restantes dos Imóveis Magna ou Surpermarket e parte dos Imóveis Magna e Ceratti.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no Cenário III.A ou no Cenário III.B acima será feita de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo, o andamento das negociações com os respectivos vendedores, bem como a conclusão do processo de *due diligence*.

Para fins do Cenário III disposto acima, o Fundo investirá na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos ativos, repetindo-se este processo até que seja atingido o montante total de Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo seguinte poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor e de acordo com a política de investimentos do Fundo.

Termos e Condições Esperados para a Compra e Venda dos Imóveis

O Fundo espera, após a conclusão da Oferta, finalizar os termos e condições para a aquisição de cada um dos Imóveis, estando todas essas operações sujeitas a condições de mercado. Nenhum contrato de compra e venda dos Imóveis foi celebrado até o momento e espera-se que tais contratos sejam negociados e finalizados imediatamente após a conclusão da Oferta, bem como que contenham as declarações e garantias habituais sobre a titularidade dos referidos Imóveis pelos respectivos vendedores.

Sem prejuízo do acima disposto, destaca-se que a existência de negociações para tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos Imóveis, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, sem limitação, (i) a conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis e celebração dos documentos definitivos; (ii) o cumprimento satisfatório das condições precedentes dos respectivos compromissos de compra e venda; e (iii) a realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS IMÓVEIS ACIMA INDICADOS POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

Importante esclarecer que caso o Fundo venha a celebrar documentos definitivos visando a aquisição de um ou mais imóveis durante o período de distribuição, será divulgado Fato Relevante acerca de tal(is) aquisição(ões) e a Oferta manterá seu curso normal.

Devido à cláusula de confidencialidade prevista nos acordos de exclusividade dos ativos listados acima, maiores detalhamentos das condições das operações de compras e venda dos referidos Imóveis serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser disponibilizado ao mercado, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE E OS LAUDOS DE AVALIAÇÃO CONSTANTES, RESPECTIVAMENTE, COMO ANEXOS V E VI DESTE PROSPECTO.

EXCETO PELA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL RESENDE, A QUAL FOI APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA GERAL, NÃO SERÃO REALIZADAS NOVAS AQUISIÇÕES PELO FUNDO QUE ENVOLVAM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES NO ÂMBITO DA PRESENTE OFERTA.

NÃO OBSTANTE O ACIMA, O REGULAMENTO PREVÊ QUE ATOS QUE CONFIGUREM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E OS PRESTADORES DE SERVIÇO OU ENTRE O FUNDO E O GESTOR DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA DA ASSEMBLEIA GERAL, CONFORME LISTADOS NO ARTIGO 34, §1º, DA INSTRUÇÃO CVM 472. DESTA FORMA, CASO VENHA EXISTIR ATOS QUE CONFIGUREM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E ESTES SEJAM APROVADOS EM ASSEMBLEIA GERAL, RESPEITANDO OS QUÓRUNS DE APROVAÇÃO ESTABELECIDOS, ESTES PODERÃO SER IMPLANTADOS, MESMOS QUE NÃO OCORRA A CONCORDÂNCIA DA TOTALIDADE DOS COTISTAS.

QUANDO DA REALIZAÇÃO DE EVENTUAL ASSEMBLEIA GERAL PARA DELIBERAR SOBRE A AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE CONFIGUREM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, CAPUT, C/C ARTIGO 18, INCISO XII, AMBOS DA INSTRUÇÃO CVM 472, OS INVESTIDORES QUE EFETIVAMENTE SUBSCREVEREM AS COTAS PODERÃO VOTAR A FAVOR, CONTRA OU SE ABSTER DE VOTAR EM RELAÇÃO ÀS DELIBERAÇÕES COLOCADAS EM PAUTA NO ÂMBITO DA REFERIDA ASSEMBLEIA.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo 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	04.05.2021
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	07.06.2021
3.	Cumprimento de Vícios Sanáveis e 3º (terceiro) protocolo na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar	24.06.2021
4.	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	02.07.2021

5.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	08.07.2021
6.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	23.07.2021
7.	Divulgação do Anúncio de Início e Prospecto Definitivo	26.07.2021
8.	Procedimento de Alocação de Ordens	27.07.2021
9.	Data de Liquidação da Oferta	30.07.2021
10.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	02.08.2021

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, 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. 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 ~~31~~32 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, já inclusa no Preço de Integralização (“**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⁾	1.000.000,00	0,50	0,500%
Impostos Sobre a Comissão de Estruturação ⁽³⁾	106.806,86	0,05	0,053%
Comissão de Distribuição	6.000.000,00	3,00	3,000%
Impostos Sobre a Comissão de Distribuição	640.841,17	0,32	0,320%
Taxa de registro da Oferta na CVM ⁽⁴⁾	317.314,36	0,16	0,159%
Marketing e outras despesas	80.000,00	0,04	0,040%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3	12.097,03	0,01	0,006%
Taxa de Análise para Listagem de Emissores da B3	10.143,10	0,01	0,005%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	37.064,11	0,02	0,018%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	70.000,00	0,04	0,035%
Taxa de registro na ANBIMA	7.376,00	0,00	0,004%
Assessores Legais	245.000,00	0,12	0,122%
Total dos custos	8.526.642,63	4,26	4,262%

⁽¹⁾ Valores com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Cálculos realizados considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). 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.

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 estimadas da Oferta, os custos estimados da Oferta para o Fundo no caso de colocação somente do Montante Mínimo será de aproximadamente R\$ 1.877.865,81 (um milhão, oitocentos e setenta e sete mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um 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.

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. É vedado ao administrador, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

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

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo - SP

At.: Fundos de Investimento / Jurídico

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: fii@brltrust.com.br

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

Gestor

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar

CEP 01452-000, São Paulo - SP

At.: Daniel Caldeira

Tel.: (11) 3504-4806

E-mail: daniel.caldeira@mogno.capital

Website: www.mogno.capital

Auditor Independente

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 105, conj. 121, torre 4, Cidade Monções

CEP 04571-900, São Paulo - SP

At.: Gabrielly Rocha; Danielle Dantas; Renata Ribeiro

Tel.: (11) 3886-5100

E-mail: gabrielly.rocha@br.gt.com; danielle.dantas@br.gt.com; renata.ribeiro@br.gt.com

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

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, 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

BANCO GENIAL S.A.

Rua Surubim, nº 373, 1º andar
CEP 04571-050, São Paulo, SP
At.: Odilon Teixeira
Telefone: +55 (11) 3206-8000
E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com

Website: <https://www.bancogenial.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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 de a oferta não atingir o montante mínimo

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

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 sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura de seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos em seguros contratados pelo fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Alguns contratos de aluguéis ou arrendamentos relativos aos Imóveis podem não ser segurados pelo Fundo. Em tais casos, os locatários ou arrendatários dos Imóveis, conforme o caso, têm a obrigação de contratar seguros para os Imóveis. No entanto, não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes (incluindo, sem limitação, lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras, revoluções civis, desastres naturais e/ou inundações. Se os valores de indenizações eventualmente pagas pelas seguradoras não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a se materializar, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com

eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos Imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que tal sinistro não seja coberto pelo seguro ou não seja coberto nos mesmos termos atuais, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Imóvel do Fundo objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos imóveis pelo poder público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados ou requisitados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação ou requisição, não há como garantir que a compensação que venha a ser paga pelo Poder Público será justa, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos ou os lucros cessantes pelo período em que durar a requisição de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) do Fundo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá ter como consequência a perda da propriedade de tal(is) imóvel(is) pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão de obras em imóveis

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução de obras em Imóveis e sejam compatíveis com os seus respectivos cronogramas físico-financeiros. Neste caso, ocorrendo atrasos ou a inconclusão das obras de Imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, o prazo estimado para início do recebimento de aluguéis e, consequente a rentabilidade do Fundo, poderão ser impactados. O construtor de Imóveis pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Risco do incorporador / construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de aumento dos custos de construção ou manutenção

O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos Imóveis ou de custos necessários à manutenção desses Imóveis, como reformas e reparos que venham a se fazer necessários para a manutenção do valor dos Imóveis. Nesses casos, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis e,

consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Imóvel(is), o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Da mesma forma, o Fundo poderá não ter sucesso na renovação dos contratos de locação ou arrendamento já existentes no mesmo valor atualmente contratado. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) Imóvel(is) (os quais são atribuídos aos locatários ou arrendatários, conforme o caso) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de alteração de zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado Imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Riscos ambientais

Os Imóveis Alvo que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: **(i)** a aplicação de multas pela administração pública; **(ii)** a impossibilidade da averbação da construção; **(iii)** a negativa de expedição da licença de funcionamento; **(iv)** a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e **(v)** a interdição dos Imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos Imóveis.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a Oferta e a procura de Imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos Imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, e suas margens de lucros podem ser afetadas **(i)** em função de tributos e tarifas públicas; e **(ii)** da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de Imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador e/ou pelo Gestor, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos componentes da carteira do Fundo. A redução do

poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando o Patrimônio Líquido do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis. Neste cenário, as operações realizadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de vacância, rescisão dos contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor de aluguel

Após a aquisição dos Imóveis, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos Imóveis, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos Imóveis, pelo período que perdurar a vacância. O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderão afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a legislação pertinente, poderá afetar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso haja alterações significativas na legislação aplicável de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o Patrimônio Líquido do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos diversos relativos à aquisição dos imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse Imóvel ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis Alvo com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao Imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Falências ou insolvências de locatários podem afetar negativamente a receita de aluguéis gerada pelos imóveis e os cotistas podem ser chamados a arcar com despesas do Fundo

O inadimplemento nos pagamentos de aluguéis, a insolvência financeira, reorganização ou um aumento da taxa de vacância dos Imóveis resultarão em uma redução da receita do Fundo, uma vez que a receita de aluguéis representa uma parte substancial da receita total do Fundo. Qualquer inadimplemento nos pagamentos de aluguel ou vacância parcial dos imóveis poderá reduzir temporariamente os fluxos de receita do Fundo até que novos locatários sejam encontrados. Além disso, ocorrendo tais eventos, o Fundo poderá não conseguir cumprir seus compromissos financeiros nas datas acordadas, o que resultaria na necessidade de chamar os Cotistas a arcar com despesas do Fundo.

Locatários podem não pagar multas, penalidades e/ou indenizações devidas ao Fundo em caso de rescisão antecipada dos contratos de locação, o que pode afetar negativamente os resultados financeiros do Fundo

Os locatários poderão não pagar as multas, penalidades e/ou indenizações aplicáveis devidas ao Fundo nas hipóteses de rescisão antecipada dos contratos de locação e/ou os proprietários dos Imóveis poderão não pagar as indenizações aplicáveis, casos em que a receita do Fundo

pode ser comprometida, afetando negativamente os resultados financeiros do Fundo e o retorno aos Cotistas.

Risco relativo a fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem 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 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 ocorreriam 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.

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.

Risco relacionado às garantias atreladas a Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos

O investimento em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos 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 Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas aos referidos Ativos Financeiros e Outros Ativos. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos 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 possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos 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 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. 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 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), cancelamento de ordens de subscrição e 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, o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta 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 às 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

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral 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 ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 subscrever cotas.

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos FIs podem vir a ser modificadas, inclusive no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo poderia estar sujeito à incidência de IR, PIS, COFINS, CSLL, dentre outros tributos, nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIs sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas residentes no Brasil ou em jurisdição com tributação favorecida, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal **(a)** será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(b)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de

rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(x)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou **(y)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão, como regra, sujeitos à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Adicionalmente, os Ativos Imobiliários, direta ou indiretamente, poderão sujeitar-se à cobrança de IPTU e, em alguns casos, outros tributos. Tais tributos podem ser acrescidos à medida que haja alterações de alíquotas ou alteração na base de cálculo, incluindo reavaliações no valor venal dos Ativos Imobiliários ou na sua forma de cálculo. Tais aumentos poderão impactar negativamente os negócios do Fundo por diminuir o valor dos Os ativos componentes da carteira do Fundo ou por criar dificuldades para alugar ou arrendar os Ativos Imobiliários ou para que os locatários ou arrendatários adimplam com seus pagamentos devidos ao Fundo, impactando negativamente a rentabilidade das Cotas.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FIs por outros FIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Caso referido entendimento seja mantido, tal fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento nas Cotas do Fundo.

Por fim, é possível que a CVM ou as autoridades fiscais desafiem o reconhecimento contábil de algumas receitas do Fundo com impacto nos lucros apurados pelo Fundo com base no regime de caixa a serem distribuídos aos Cotistas, conforme previsão do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Eventual decisão administrativa e/ou judicial contrária à metodologia e aos critérios de reconhecimento contábil dos lucros do Fundo poderá afetar a capacidade de distribuição de dividendos e, por consequência, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

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 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 inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos 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 operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo 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.

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 decisivos 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 de valores ao Investidor sem qualquer remuneração/acréscimo

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, nos termos dos artigos 19 e 25 da Instrução CVM nº 400, 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, será devolvido ao Investidor sem qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação são baseados em considerações sobre eventos futuros e projeções de desempenho futuro que podem se revelar imprecisas

O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação incluídos neste Prospecto incluem projeções e considerações acerca de eventos futuros baseadas em suposições e expectativas atuais com relação a acontecimentos futuros e tendências financeiras não relacionadas ao negócio do Fundo e nos quais o Fundo não tem qualquer participação financeira como desenvolvedor. Essas projeções e considerações sobre eventos futuros estão sujeitas a importantes exceções, que são enfatizadas nos próprios estudos. O Fundo não pode garantir que essas projeções e considerações sobre eventos futuros sejam precisas ou que tais expectativas venham a se concretizar. As projeções e considerações sobre eventos futuros contidas no Estudo de Viabilidade e nos Laudos de Avaliação também são baseadas em dados internos do Fundo e em relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação não foram objeto de auditoria, exame, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte dos auditores independentes do Fundo.

Ademais, o Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação não contêm uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao plano de negócios do Fundo, e o investidor não deve interpretá-los como uma garantia ou recomendação de retornos futuros. Além disso, devido à subjetividade e incerteza inerentes às estimativas, projeções e considerações sobre eventos futuros, e tendo em vista que as mesmas se baseiam em diversas suposições e incertezas significativas que estão fora do controle do Fundo, não há garantia de que as estimativas ou conclusões do Estudo de Viabilidade e dos Laudos de Avaliação serão alcançadas. Os custos reais, fluxos de caixa, margens de lucro e exposição ao risco comercial, dentre outros dados comerciais conforme o caso, podem ser significativamente menos favoráveis do que aqueles eventualmente utilizados como base para as estimativas do Estudo de Viabilidade e dos Laudos de Avaliação.

Ademais, o Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação podem não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração. O Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação poderão ser elaborados com base em dados fornecidos pelo Gestor. Neste sentido, caso o Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação, conforme o caso, se baseiem em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois serão elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

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. **O investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.**

Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no Estudo de Viabilidade e/ou nos Laudos de Avaliação constantes como anexos 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 e/ou dos Laudos de Avaliação constantes como anexos ao presente Prospecto, conforme o caso, 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 e/ou dos Laudos de Avaliação constantes como anexos 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 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

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral, conforme listados no artigo 34, §1º, da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Adicionalmente, 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 em ativos cujas negociações sejam conduzidas com partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, 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, nos termos do inciso “xii” do artigo 18 da Instrução CVM nº 472.

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 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, o Estudo de Viabilidade e os Laudos de Avaliação 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, do Estudo de Viabilidade e dos Laudos de Avaliação 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, 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.





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. 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, datado de 27 de novembro de 2020.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, exceto clubes de investimento.

Administração

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

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 no Capítulo II do Regulamento.

Gestão

A gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS 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 II e V do Regulamento.

O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos no Regulamento.

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 Financeiros 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

Sem prejuízo das demais disposições do Capítulo IV do Regulamento, o Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. O Gestor, por sua vez, será substituído nos casos de renúncia ou destituição ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

O Administrador e/ou o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e/ou o Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º do Regulamento para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral para tal fim.

No caso de renúncia, o Administrador ou o Gestor, conforme seja o caso, deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis Alvo e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, 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.

Caso (i) a Assembleia Geral não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou gestor não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral que o eleger, o Administrador ou o Gestor deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias, até que o novo Administrador ou Gestor seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

O Fundo poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão sem Justa Causa enviando uma notificação prévia com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias ao Gestor, hipótese em que o Gestor receberá a sua parcela correspondente da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Contrato de Gestão até sua substituição efetiva, bem como a Multa por Destituição (conforme abaixo definido).

Em caso de destituição do Gestor sem Justa Causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, se devida, nos termos do Regulamento, o Gestor também fará jus ao recebimento de uma multa equivalente a 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração a que fizer jus nos termos do Regulamento, e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será realizado até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da destituição ("**Remuneração de Descontinuidade**").

A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor devida no prazo de pagamento estabelecido acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do

Administrador recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco **(b)** em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

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 exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

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, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no website <https://www.gov.br/cvm/pt-br>. Na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “~~Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário~~ **MOGNO LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** - FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

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, e se encontrarão disponíveis para consulta no website acima.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características das Cotas da Primeira Emissão

Anteriormente à presente 2ª Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, a qual foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Gilmour – Fundo de Investimento Imobiliário (antiga denominação do Fundo), datado de 8 de fevereiro de 2021. A oferta da primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e foi encerrada em 3 de maio de 2021.

Montante, Preço de Emissão e Número de Investidores da Primeira Emissão. Em decorrência da primeira emissão foram ofertadas, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, em classe única, com valor ~~unitário~~ preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas 655.000 (seiscentas e cinquenta e cinco mil) cotas por ~~46~~ 17 (~~dezesesseis~~ dezesete) cotistas, sendo todas as 655.000 (seiscentas e cinquenta e cinco mil) cotas efetivamente integralizadas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas. ~~Os~~

Destinação dos Recursos da Primeira Emissão. O Fundo utilizou os recursos da Primeira Emissão ~~estão alocados em Ativos Financeiros. O Fundo utilizará os recursos da emissão anterior~~ para promover o pagamento da primeira parcela da aquisição dos Ativos Imóveis Alvo, ~~de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, cujas principais características encontram-se descritas~~ abaixo ~~de forma resumida~~ listados (data-base em 7 de junho de 2021), os quais tiverem uma rentabilidade de -0,3299% (três mil duzentos e noventa e nove milésimos por cento), considerando os custos de aquisição e valores atuais dos ativos em carteira (carteira com data base em 22 de junho de 2021):

Imóvel	Valor Total de Aquisição	Valor da Primeira Parcela
Itambé	R\$ 50.030.840,38	R\$ 30.018.504,23
Supermarket	R\$ 22.920.600,25	R\$ 13.752.360,15
Resende	R\$ 82.963.410,00	R\$ 16.592.682,00
Total	R\$ 155.914.850,63	R\$ 60.363.546,38

Em consonância com o “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” celebrado pelo Fundo, e conforme Fatos Relevantes divulgados em 29 de abril de 2021 e 15 de junho de 2021, em razão do pagamento do Valor da Primeira Parcela do Imóvel Resende, o Fundo obteve a posse total do imóvel e passou a fazer jus ao recebimento de 100% (cem por cento) dos aluguéis referentes ao imóvel, correspondes a R\$ 553.089,00 (quinhentos e cinquenta e três mil e oitenta e nove reais) mensais, representando um incremento de R\$0,35 (trinta e cinco centavos) por cota nos 12 (doze) meses seguintes à operação.

Já com relação ao pagamento do Valor da Primeira Parcela dos Imóveis Itambé e Supermarket, referente à aquisição de 60% (sessenta por cento) dos referidos Imóveis, conforme devidamente ajustado entre as partes no fechamento, em consonância com “Compromisso de Compra e Venda” celebrado pelo Fundo, este passou a fazer jus ao recebimento de 60% (sessenta por cento) dos aluguéis referentes ao Imóvel Supermarket e ao Imóvel Itambé, que correspondem conjuntamente a R\$ 307.496,07 (trezentos e sete mil, quatrocentos e noventa e seis reais e sete centavos) por mês, representando um incremento de R\$ 0,29 (vinte e nove centavos) por cota por mês.

O valor sobressalente captado no âmbito da Primeira Emissão e não utilizado para os pagamentos acima referidos foi alocado em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento prevista no Regulamento, por meio da aquisição de cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIC-FI, sendo que tais recursos serão oportunamente utilizados para promover o pagamento das parcelas restantes dos Imóveis Alvo.

Evolução Patrimonial do Fundo desde a Primeira Emissão. -0,3299% (três mil duzentos e noventa e nove milésimos por cento), considerando os custos de aquisição e valores atuais dos ativos em carteira (carteira com data base em 22 de junho de 2021).

Objetivos do Fundo e Política de Investimentos

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) em Imóveis Alvo, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou quotas de sociedades de propósito específico que investem 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (“SPE”); (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a Emissão, deduzidas as despesas previstas neste Prospecto e no Regulamento, objetivando e priorizando:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; e
- (ii) auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e dos demais ativos abaixo especificados, nos quais o Fundo poderá investir até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido:
 - (a) letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo, conforme aplicável;
 - (b) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
 - (c) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s;
 - (d) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição:
 - (x) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody’s, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em imóveis logísticos, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de Imóveis Alvo; ou
 - (y) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo;
 - (e) cotas de fundos de investimentos imobiliários; e
 - (f) projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

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

O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, a critério do Gestor, em Ativos Financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM nº 472.

Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em Ativos Financeiros e nos Outros Ativos, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 555, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que (i) os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do artigo 45, da Instrução CVM nº 472, conforme aplicável, e (ii) enquanto o Fundo for destinado a Investidores Profissionais, o Fundo não estará sujeito a limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, nos termos do artigo 129 da Instrução CVM 555.

Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- (i) o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- (ii) o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição dos Ativos Imobiliários; ou
- (iii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Características das Cotas do Fundo

O Fundo poderá emitir quantidades ilimitadas de Cotas, às quais correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

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 [4951](#) e seguintes deste Prospecto, em especial o “Riscos de Liquidez”.

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 subscrição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao subscrever as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá integralmente aos termos do Regulamento.

A subscrição 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 subscrição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

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

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas, mediante **(i)** comunicação do Administrador aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou **(ii)** deliberação em Assembleia Geral, 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 resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O percentual mínimo aqui referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo ("**Reserva de Contingência**"), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Para fins do parágrafo acima, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas a seguir: **(a)** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis Alvo; **(b)** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; **(c)** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; **(d)** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; **(e)** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; **(f)** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; **(g)** realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis Alvo; **(h)** realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis Alvo; e **(i)** realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis Alvo.

Assembleia Geral

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i)** as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii)** alteração do Regulamento, observado o disposto no Regulamento;
- (iii)** destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv)** emissão de novas Cotas, observado o procedimento estabelecido no Regulamento;
- (v)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi)** dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii)** a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (ix)** eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM nº 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x)** alteração do prazo de duração do fundo;
- (xi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472; e
- (xii)** alteração na taxa de administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) acima dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral, por Cotas que representem **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Nas matérias dispostas no parágrafo acima, o Administrador e suas partes relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, desde que por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos cotistas as alterações descritas nos itens (i) e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no item (iii), imediatamente após sua implementação, nas formas previstas no Regulamento.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. O percentual acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

A Assembleia Geral poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Salvo disposição contrária no Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição, sendo indelegável no entanto a função de representante dos Cotistas.

A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A primeira convocação da Assembleia Geral deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

Não se realizando a Assembleia Geral, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Para tanto, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no parágrafo acima.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas no Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais (i)

em sua página na rede mundial de computadores; **(ii)** no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iii)** na página da entidade administradora do Mercado Organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

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

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações mencionadas acima incluem: **(i)** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 do Regulamento; e **(ii)** as informações exigidas no item 12.1 do anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

A Assembleia Geral também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral.

Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste parágrafo.

Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(i)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(ii)** facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e **(iii)** ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso “i” acima do parágrafo acima. O Administrador, ao receber a solicitação mencionada acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação. Nessa hipótese, o Administrador pode exigir: **(i)** reconhecimento da firma do signatário do pedido; e **(ii)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado ao Administrador **(i)** exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo acima; **(ii)** cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e **(iii)** condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo acima. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo **(i)** o Administrador e/ou o seu Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador, 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.

Não se aplica a vedação prevista acima quando **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “i” a “vi” do parágrafo acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472. A verificação do inciso “vi” acima cabe exclusivamente aos cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de **(i)** 15 (quinze) dias, nos casos de assembleia geral extraordinária; e **(ii)** 30 (trinta) dias, nos casos de assembleia geral ordinária. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido acima estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

Dissolução e liquidação do Fundo

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i)** caso seja deliberado em Assembleia Geral, respeitado o disposto no Regulamento; e
- (ii)** desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral especialmente instalada para tal fim.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas. Após a partilha dos ativos, 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/ME; e
- (ii)** no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras

auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre os Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

Nos termos dos parágrafos acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento.

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre:

- (a) o valor de mercado das Cotas em circulação, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), ou
- (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que é atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração inclui pagamentos devidos ao Administrador e ao Gestor, sendo que os valores atribuídos ao Gestor são especificados no Contrato de Gestão, e não inclui os valores correspondentes aos outros Encargos do Fundo, que serão debitados ao Fundo de acordo com as disposições do Regulamento e das regras em vigor.

Sem prejuízo ao acima exposto, o Gestor, por sua mera liberalidade, não receberá parte ou a totalidade da parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência dos serviços prestados ao Fundo durante os 12 (doze) meses subsequentes à Data de Liquidação caso o valor dos resultados distribuídos pelo Fundo aos Cotistas não atinja o montante de R\$ 0,67 (sessenta e sete centavos) por Cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 8,04 (oito reais e quatro centavos) por Cota, sendo certo que a referida taxa será deduzida, se aplicável, somente do montante necessário para que a remuneração dos Cotistas atinja ou se aproxime dos critérios acima estabelecidos, conforme o caso. Nesse sentido, o Administrador, o Gestor e o Fundo não prestam qualquer garantia de rentabilidade das Cotas, as quais poderão não atingir os critérios para pagamento da Taxa de Administração ao Gestor conforme dispostos acima. Portanto, a renúncia do Gestor disposta acima não representa e nem deve ser considerada como, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

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

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída. Sem prejuízo do disposto acima, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto do Administrador e do Gestor, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas.

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 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.

A divulgação de informações aos Cotistas deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à referida publicação, enviar as informações de interesse dos Cotistas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas 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.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Prospecto, no Regulamento e/ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas acima por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos de liquidez

Os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIIs são constituídos

sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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.

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 sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos componentes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando o Patrimônio Líquido do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis. Neste cenário, as operações realizadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não

existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco inerente à inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos 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.

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.

Litígios

Nos termos do Regulamento e deste Prospecto, o Fundo, seus Cotistas, o Administrador, o Custodiante, o Escriturador e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente ao Regulamento ou a este Prospecto, incluindo, sem limitação, aspectos referentes à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante ou relacionada aos referidos documentos que não possa ser resolvida pelas partes de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 (“**CAM-B3**”) de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (“**Regras**”) em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com o Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral. O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória,

conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste parágrafo ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do parágrafo acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas as partes em ambos os procedimentos, e o Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se **(a)** os compromissos arbitrais forem compatíveis; e **(b)** não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

O Administrador não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação do Administrador é restrita às disposições deste Prospecto e do Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O Administrador é credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

O Administrador presta serviços a uma gama seleta de clientes, tendo como foco grandes investidores internacionais como investidores institucionais americanos, europeus e asiáticos, fundos soberanos, firmas de *private equity*, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais como gestores de recursos, *single e multi family offices*, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento, mantém uma carteira aproximada de R\$ 198.000.000.000,00 (cento e noventa e oito bilhões de reais) distribuídos em 559 (quinhentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 24.700.000.000,00 (vinte e quatro bilhões e setecentos milhões de reais), distribuídos em 83 (oitenta e três) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos, centros de distribuição e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

O Administrador celebrou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Quotas, prevendo a transferência de participação qualificada do capital social da Administradora para a Apex Fund Holding Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.668.744/0001-99 (“**Adquirente**”), e posterior transferência da totalidade das ações do Administrador para a Adquirente (“**Operação**”). Não há troca de controlador na BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. de forma imediata. A conclusão e o fechamento da Operação estão sujeitos à verificação de determinadas condições precedentes, incluindo a obtenção de todas as aprovações regulatórias necessárias para a consolidação do controle acionário, inclusive do BACEN.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração do Administrador é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte:

Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

Gestor

Mogno Capital Investimentos Ltda.

A Mogno Capital Investimentos Ltda. é uma gestora de investimentos independente, fundada em 2015 por ex-sócios da Hedging Griffio e executivos do mercado financeiro⁵. O principal objetivo da empresa é cuidar do futuro de seus clientes, por meio de relações sustentáveis e duradouras.

O Gestor atende clientes pessoas físicas qualificadas, oferecendo serviços, produtos e soluções diferenciados, não usuais nas grandes estruturas financeiras, em função do seu tamanho, ineditismo, complexidade ou visão de longo prazo.

Os princípios da Mogno Capital Investimentos Ltda. incluem transparência, diligência, idoneidade, personalização e o compromisso de investir o capital próprio nos mesmos produtos e condições oferecidos aos seus clientes. Além disso, o capital dos sócios está investido em todas as oportunidades que oferecemos. Ao longo de sua trajetória, o Gestor focou no desenvolvimento de alternativas diferenciadas de investimento.

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

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

Gestão:

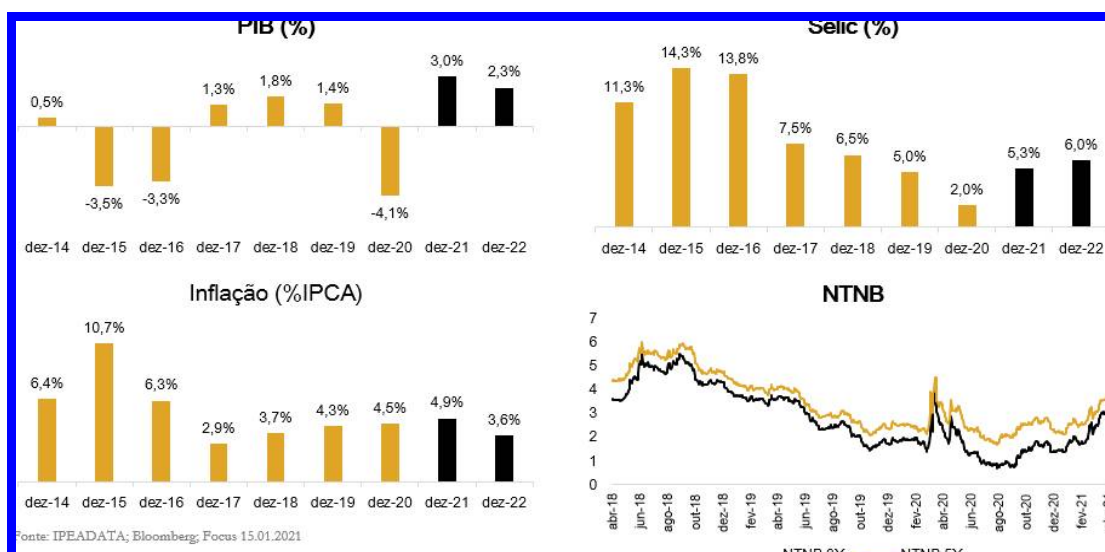
A área de produtos imobiliários possui experiência gerindo carteiras de fundos imobiliários e conta com uma equipe de research 100% (cem por cento) dedicada ao mercado de fundos imobiliários. A Mogno Capital tem uma abordagem ampla, oferecendo a seus investidores um leque de produtos abrangente, incluindo os seguintes segmentos: (i) *wealth management* Brasil; (ii) *real estate*; (iii) *wealth management offshore*; (iv) *private equity* e *venture capital*; (v) previdência e seguros; e (vi) produtos estruturados.

Dentre os fundos imobiliários gerados pela Mogno Capital, destacam-se os seguintes:

- **Mogno Hotéis (MGHT11)**: em parceria com a rede Selina, realiza investimentos no segmento hoteleiro via imóveis para renda e financiamento de reformas, auferindo rendimentos com juros e aluguéis. Possui patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 773 milhões e 51.317 cotistas;
- **Mogno Fundo de Fundos (MGFF11)**: tem como objetivo principal auferir rendimentos e ganhos de capital pela aquisição de cotas de outros FIs e ativos ligados ao mercado imobiliário através de uma gestão ativa. Possui patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 106 milhões e 248 cotistas;
- **Mogno CRI (MGCR11)**: fundo focado na exposição a recebíveis imobiliários, buscando o melhor equilíbrio entre os CRIs com boa avaliação de crédito e cotas de outros fundos imobiliários de papéis de acordo com oportunidades de mercado. Possui patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 69 milhões e 831 cotistas; e
- **Mogno Impact (MGIM11)**: fundo de desenvolvimento imobiliário focado em *retrofit*, com aquisição de imóveis, reforma, reposicionamento de mercado e posterior venda. Possui patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 12 milhões e 38 cotistas.

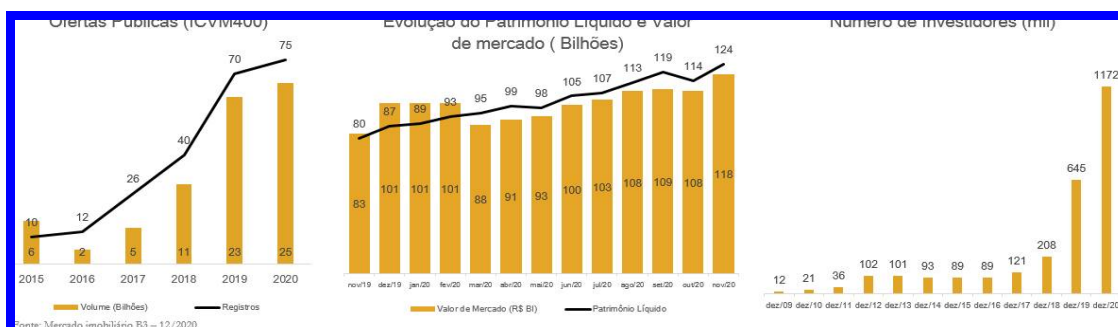
Visão Macroeconômica

As expectativas de mercado apontam para um aumento da taxa de juros e inflação controlada, com a retomada do crescimento econômico já a partir de 2021, conforme evidenciado nos gráficos abaixo:



Mercado Imobiliário

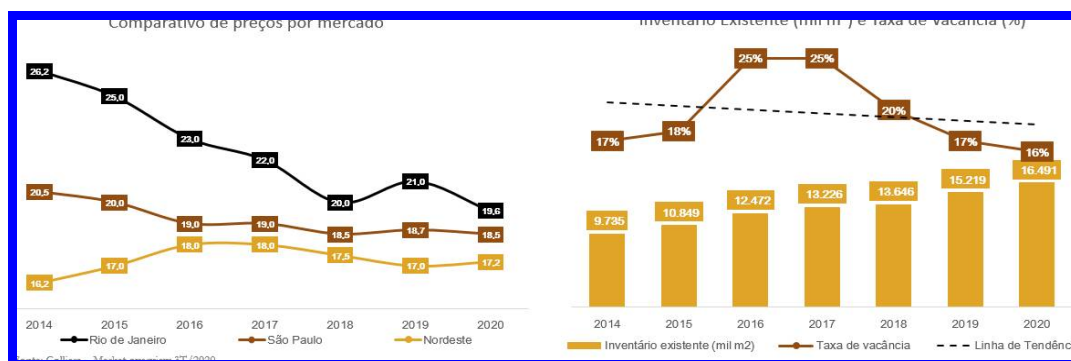
O mercado de fundos imobiliários apresenta um crescimento expressivo nos últimos anos com novas ofertas e aumento do número de investidores, conforme gráficos a seguir:



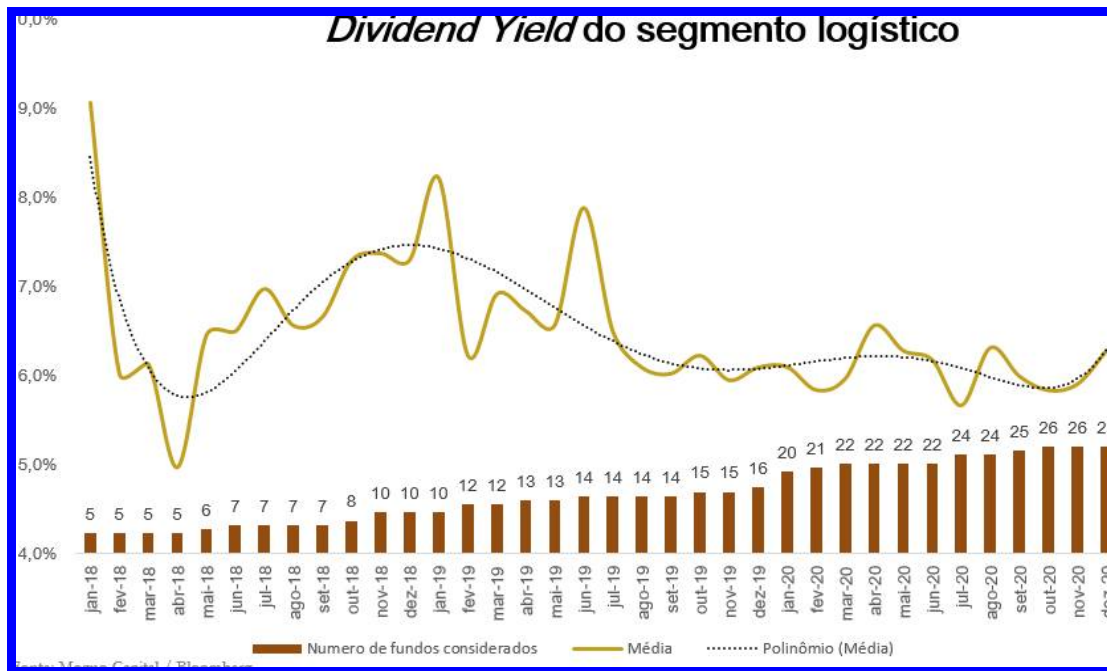
Mercado Logístico

O mercado logístico de alto padrão no Brasil apresentou uma absorção líquida de 502 mil m², valor próximo ao que ocorreu no final de 2019, quando o indicador atingiu a máxima histórica (492 mil m²). A vacância também apresentou queda em relação aos últimos anos.

Em 2020, o mercado recebeu 10 novos empreendimentos, sendo a maioria na região Sudeste, responsável por mais de 65% do inventário locado.

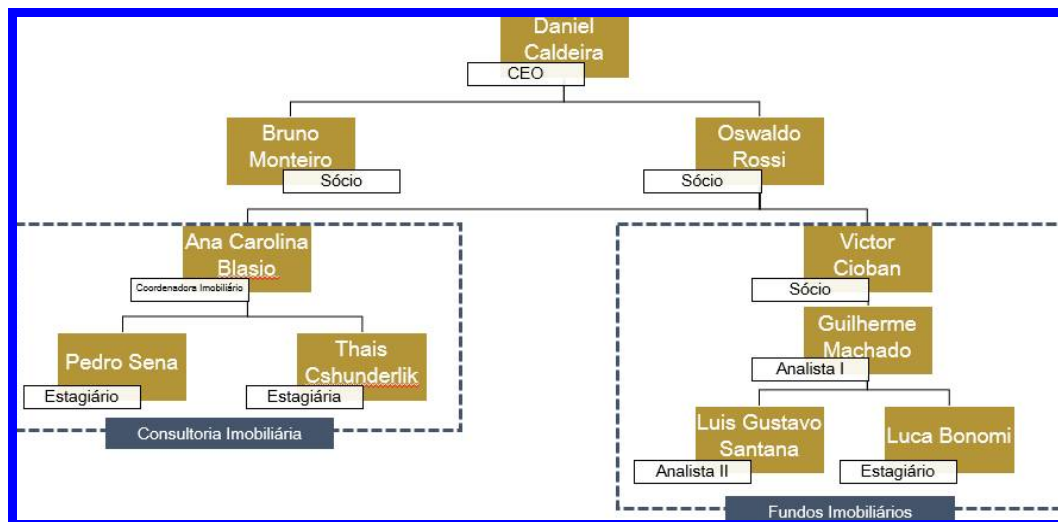


O segmento logístico mostrou resiliência, com forte absorção em 2020, mesmo com a pandemia, sendo que a expansão do e-commerce mostrou-se ser um importante vetor de crescimento para o setor. O segmento contou com um grande volume de emissões em 2020, com mais de R\$ 9 bilhões captados, com os FIIs logísticos representando mais de 18% do IFIX. Adicionalmente, o *yield* médio em 2020 foi de 6,1%, mesmo com o crescimento do número de fundos no mercado.



Equipe Imobiliária

A equipe imobiliária da Mogno Capital é composta pelos seguintes profissionais:



Sócios responsáveis:

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

Pedro Novis: cursou Economia na PUC-SP. Iniciou no mercado financeiro em 1992 na Hedging-Griffo Corretora de Valores. Se tornou sócio em 1997. Foi sócio na corretora e posteriormente na área comercial do private. Se desligou da empresa em 2009. Atualmente, é sócio e CIO da Mogno Capital Investimentos Ltda.; e

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

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.

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 março de 2021 contava com cerca de 386 mil clientes e mais de R\$47 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 trimestre de 2021, a Genial ocupou a 6ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 6ª posição no Ranking de Futuros, com 6,5% e 8,25% de participação de mercado respectivamente, além de contar com R\$9,7 bi de ações e títulos de dívida sob custódia.

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\$19,6 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 405 mil seguidores.

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 no ranking de fevereiro de 2021 da ANBIMA nesta última classe de ativos, a Genial estava na 2ª posição no Ranking de Originação na 3ª posição no ranking de Originação.



(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 Administrador e o Coordenador Líder

O Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de 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 Banco Genial

O Administrador e o Banco Genial não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Banco Genial 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 Banco Genial

O Gestor e o Banco Genial não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Banco Genial 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 Banco Genial

O Coordenador Líder e o Banco Genial pertencem ao mesmo conglomerado financeiro, cada parte atuando nesta Oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Banco Genial 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 Banco Genial e o Auditor Independente

O Banco Genial 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 Banco Genial 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 pertencem ao mesmo conglomerado financeiro 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 Banco Genial e o Escriturador

O Banco Genial e o Escriturador pertencem ao mesmo conglomerado financeiro e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Banco Genial 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****BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011, São Paulo - SP

At.: Fundos de Investimento / Jurídico

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: fii@brltrust.com.br

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

Para acesso a este Prospecto, neste website, acessar “Produtos”, clicar em “Administração de Fundos”, acessar “FII”, selecionar o fundo “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar este Prospecto.

Gestor**MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar

CEP 01452-000, São Paulo - SP

At.: Daniel Caldeira

Tel.: (11) 3504-4806

E-mail: daniel.caldeira@mogno.capital

Website: www.mogno.capital

Auditor Independente**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 105, conj. 121, torre 4, Cidade Monções

CEP 04571-900, São Paulo - SP

At.: Gabrielly Rocha; Danielle Dantas; Renata Ribeiro

Tel.: (11) 3886-5100

E-mail: gabrielly.rocha@br.gt.com; danielle.dantas@br.gt.com; renata.ribeiro@br.gt.com

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

Coordenador Líder**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Surubim, nº 373, 4º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Produtos

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

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

Para acesso a este Prospecto, neste website, clicar em “Onde Investir” (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website), depois clicar em “Ofertas Públicas”, e, então, localizar este Prospecto.

Coordenadores Convidados**BANCO GENIAL**

Rua Surubim, nº 373, 1º andar

CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Odilon Teixeira

Telefone: +55 (11) 3206-8000

E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com



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

Para acesso a este Prospecto, neste website, acessar “Produtos”, clicar em “Administração de Fundos”, acessar “FII”, selecionar o fundo “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar este 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

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

Para acessar este Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar este Prospecto.

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>

Para acessar este Prospecto, neste website clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar este Prospecto.

Assessor Legal**PINHEIRO NETO ADVOGADOS**

Rua Hungria, nº 1.100
CEP 01455-906, São Paulo - SP
At.: José Carlos J. S. Meirelles; Felipe Tucunduva Heemstede
Tel.: (11) 3247-8400
E-mail: jcmeirelles@pn.com.br; fheemstede@pn.com.br

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





8. TRIBUTAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TRIBUTAÇÃO

COM BASE NA LEGISLAÇÃO EM VIGOR NO BRASIL NA DATA DESTES PROSPECTO, ESTA SEÇÃO APRESENTA AS REGRAS GERAIS DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEIS AOS FIIS 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.

Imposto sobre a Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR, desde que o Fundo não aplique 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% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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, nos termos da legislação tributária aplicável, 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, além de potenciais outros tributos aplicáveis a depender das peculiaridades do caso).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Todavia, em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) LH; (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (iii) LCI; e (iv) cotas de FIIs, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FIIs por outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os investimentos realizados pelo Fundo nos Imóveis, Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, por meio de sociedades de propósito específico (SPE) ou qualquer outro tipo societário, estarão sujeitos aos tributos aplicáveis a essas pessoas jurídicas, conforme legislação aplicável.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo esse limite igual a 0% dos rendimentos para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento).

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

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), 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. 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.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033/04, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas 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.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, o Administrador manterá as Cotas depositadas para negociação secundária exclusivamente na B3.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida; e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373/14. Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

No que se refere especificamente às distribuições realizadas pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, conforme previsto na Lei nº 11.033/04 e na Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada, os rendimentos distribuídos podem ser isentos de tributação pelo IR, inclusive se os referidos Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal, no entanto, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe confirmam direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Document comparison by Workshare 10.0 on quinta-feira, 24 de junho de 2021 20:55:39

Input:	
Document 1 ID	file:///C:/Users/bnn/Desktop/Nova pasta (2)/FII Mogno - Prospecto Preliminar (7.6.2021).DOCX
Description	FII Mogno - Prospecto Preliminar (7.6.2021)
Document 2 ID	file:///C:/Users/bnn/Desktop/PROSPECTO_PRELIMINAR_LIMPO_ALTERADO_24-06-2021_v008.docx
Description	PROSPECTO_PRELIMINAR_LIMPO_ALTERADO_24-06-2021_v008
Rendering set	Standard

Legend:	
<u>Insertion</u>	
Deletion	
Moved from	
<u>Moved to</u>	
Style change	
Format change	
Moved deletion	
Inserted cell	
Deleted cell	
Moved cell	
Split/Merged cell	
Padding cell	

Statistics:	
	Count
Insertions	395
Deletions	230
Moved from	2
Moved to	2
Style changes	0
Format changes	0
Total changes	629