

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO. NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, AS OFERTAS PÚBLICAS DAS COTAS DO FUNDO REALIZADAS FORAM AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DE REGISTRO NA CVM.

Prospecto do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTÉIS

CNPJ/ME nº 34.197.776/0001-65

Código ISIN: BRMGHTCTF005

Código de negociação na B3: MGHT11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Nome de Pregão: FII MOGNO HT

Administrador
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte)

Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23

Gestor
MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
CNPJ/ME sob nº 17.482.086/0001-39



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTÉIS** (“Fundo”) foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações (“Lei nº 8.668/93”), a instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 34.197.776/0001-65, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio de Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, exercerá a Administração do Fundo, na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.

A carteira do Fundo é gerida pela **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 192, conjuntos 213 e 214 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013 (“Gestor”).

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral do Administrador e registrado na CVM em 14 de novembro de 2019 sob o nº 0319076, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Em 15 de maio de 2020 foi aprovada por meio de procedimento de consulta formal, com 53,98% (cinquenta e três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, as seguintes deliberações: (a) a alteração do Regulamento, conforme abaixo definido, de modo a possibilitar a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário pelo Fundo, na qualidade de Ativos-Alvo, sem, entretanto, a característica do Fundo de investir em Ativos-Alvo relacionados ao setor hoteleiro, observados os termos indicados na proposta do Administrador; (b) a autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, adquira cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as disposições do Regulamento.

Em 29 de setembro de 2021, foi aprovado por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, com 37,83 (trinta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, (i) a aquisição, pelo Fundo, de 25% das cotas emitidas e em circulação da **THE PEARL HOTEL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Armação de Búzios, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada José Bento Ribeiro

Dantas, 222, Centro, CEP 28.950-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.095.165/0001-70, com seus atos constitutivos e última alteração do contrato social devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE 33.2.0726332-6 (“Sociedade”), atual detentora do Hotel Pérola Búzios, detidas por partes relacionadas do Gestor, no âmbito da aquisição de 100% das cotas da Sociedade, nos termos do artigo 30, item (xi), do Regulamento do Fundo e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (ii) a aquisição da Sociedade por R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), valor superior ao obtido no Laudo de Avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., em 12 de agosto de 2021, que resultou no valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) em função da metodologia adotada por referida empresa, a qual considera a (a) receita estimada com base nas taxas de ocupação médias da região, enquanto a Rede Selina, locatária do Imóvel, historicamente opera com ocupação superior aos seus pares; e (b) receita de food & beverage média do segmento de hotelaria, enquanto operação da Selina é mais intensiva na monetização do fluxo de hóspedes com food & beverage, eventos e entretenimento.

O regulamento do Fundo (“Regulamento”) foi alterado pela primeira vez por meio do “Instrumento Particular de Alteração do “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis”, datado de 04 de dezembro de 2019, e pela última vez por meio do “Ato do Administrador para Rerratificação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis Aprovado em 15 de maio de 2020, no Âmbito do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 09 de abril de 2020”, datado de 09 de julho de 2020, sendo esta a última versão do Regulamento.

A 1ª emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis”, datada de 14 de novembro de 2019, e contou a emissão de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), com possibilidade de distribuição parcial, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas, distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação. No âmbito da Oferta Restrita, foram colocadas 830.653, (oitocentas e trinta mil, seiscentas e cinquenta e três)cotas, sendo que as cotas não colocadas foram canceladas pelo Administrador.

A 1ª emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis”, datada de 14 de novembro de 2019, e contou a emissão de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), com possibilidade de distribuição parcial, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas, distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação. No âmbito da Oferta Restrita, foram colocadas 830.653, (oitocentas e

trinta mil, seiscentas e cinquenta e três)cotas, sendo que as cotas não colocadas foram canceladas pelo Administrador.

A 2ª emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis”, datada de 23 de novembro de 2020, e contou a emissão de até 1.000.000 (mil) cotas, pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), com possibilidade de distribuição parcial, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas, distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação. No âmbito da Oferta Restrita, foram colocadas 214.872 (duzentas e quatorze mil, oitocentas e setenta e duas) cotas, sendo que as cotas não colocadas foram canceladas pelo Administrador.

A 3ª emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis”, datada de 08 de julho de 2021, e contou a emissão de até 1.052.632 (um milhão, cinquenta e duas mil, seiscentas e trinta e duas) cotas, pelo preço de emissão de R\$ 95,00 (noventa e cinco reais), com possibilidade de distribuição parcial, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 31.579 (trinta e uma mil, quinhentas e setenta e nove) Cotas, distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação. No âmbito da Oferta Restrita, foram colocadas 265.716 (duzentas e sessenta e cinco mil e setecentas e dezesseis) cotas, sendo que as cotas não colocadas foram canceladas pelo Administrador.

AS EMISSÕES ACIMA LISTADAS FORAM AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS ÀS REFERIDAS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA “ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS”.

AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente 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 investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

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 aplicável ao Fundo*” deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. TRATA-SE DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, QUE PODERÁ SER ALTERADO MEDIANTE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL, REGIDO PELO REGULAMENTO E SEU(S) SUPLEMENTOS, PELA LEI Nº 8.668/93, PELA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES QUE LHE FOREM APLICÁVEIS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente o Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “*Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas*”.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

A data deste Prospecto é 04 de janeiro de 2022.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 01 DE JULHO DE 2021 ("CÓDIGO ANBIMA"), BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO 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.

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

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

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

O GESTOR E/OU ADMINISTRADOR DESTES FUNDOS ADOPTAM POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINAM OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	10
	DEFINIÇÕES	11
2.	INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO	16
	Informações Cadastrais e Histórico do Fundo.....	18
	Histórico do Fundo	19
3.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	21
	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	23
	Base Legal	23
	Prazo de Duração	23
	Público Alvo do Fundo	23
	Administração.....	24
	Gestão	25
	Custódia	27
	Escrituração	27
	Substituição do Administrador e do Gestor	27
	Restrições às operações do Fundo	29
	Demonstrações Financeiras	30
	Objetivo de Investimento e Política de Investimento	31
	Características das Cotas do Fundo	33
	Negociação das Cotas.....	34
	Política de Distribuição de Resultados	34
	Assembleia Geral de Cotistas	35
	Conflito de Interesse	37
	Dissolução e Liquidação do Fundo	38
	Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	39
	Foro.....	39
4.	FATORES DE RISCO.....	41
	FATORES DE RISCO	43
5.	TRIBUTAÇÃO	62
	TRIBUTAÇÃO	64
	Regras de Tributação do Fundo	64
	Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo.....	64
	Tributação Aplicável ao Fundo	65
	Outras Considerações	66

6.	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO.....	68
	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	70
	Taxa de Administração.	70
	Taxa de Performance.....	70
7.	PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	74
	Perfil do Administrador e do Gestor	101
	Sobre o Administrador:	101
	Sobre o Gestor	102
8.	COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO	105
	Composição e Participação dos Cotistas do Fundo	111
9.	ATENDIMENTO AOS COTISTAS.....	119
	Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas	120
10.	ANEXOS	123
	Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo	121
	Anexo II - Regulamento Consolidado do Fundo	Error! Bookmark not defined.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

<u>“Administrador”</u> :	A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23.
<u>“ANBIMA”</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Assembleia Geral Extraordinária”</u> :	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
<u>“Assembleia Geral Ordinária”</u> :	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que trata o artigo 14 do Regulamento.
<u>“Ativos-Alvo”</u> :	Significam em conjunto os seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (<u>“Cotas de FII”</u>); (ii) imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos (<u>“Imóveis-Alvo”</u>); (iii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo (<u>“Participação Societária”</u>); e (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (<u>“CRI”</u>).
<u>“Ativos de Renda Fixa”</u> :	Significam os ativos nos quais o Fundo poderá manter seus recursos permanentemente aplicados, quais sejam, títulos e valores mobiliários de renda fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e atendam as necessidades de liquidez do Fundo, os quais poderão ser de emissão do Administrador, do Gestor, de eventual consultor especializado que venha a ser contratado pelo Fundo, ou empresas a estes ligadas, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
<u>“Auditor Independente”</u> :	A PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na

	Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20.
“B3”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”:	O Banco Central do Brasil.
“Capital Autorizado”:	Significa o montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) que o Fundo poderá emitir sem necessidade de prévia aprovação em assembleia geral, nos termos do Art. 10 do Regulamento.
“CNPJ/ME”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“Código Civil Brasileiro”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“Conflito de Interesses”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“Cotas”:	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos no Regulamento.
“Cotistas”:	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“Custodiante”:	BANCO BTG PACTUAL S.A.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Dia Útil”:	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Escriturador”:	O próprio Administrador ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“Formador de Mercado”:	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador.
“Fundo”:	O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTÉIS.
“Gestor”:	MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 192 - conjuntos 213 e 214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 13.164, de 15 de julho de 2013.
“Imóveis”:	Significam os imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos;
“Informe Anual”:	O informe anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo da 39-V da

	Instrução CVM nº 472/08, sendo que o último Informe Anual divulgado pelo Fundo foi em 28 de setembro de 2021.
<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”</u> :	Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u> :	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u> :	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u> :	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 516/11”</u> :	A Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 555/14”</u> :	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
<u>“IPCA”</u> :	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Lei nº 11.196/05”</u> :	A Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> :	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u> :	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
<u>“Lei nº 9.779/99”</u> :	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor.
<u>“Oferta Restrita”</u> :	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
<u>“Oferta Pública”</u> :	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<u>“Ofertas”</u> :	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>“Pessoas Ligadas”</u> :	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador e/ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<u>“Política de Investimento”</u> :	A política de investimento do Fundo, descrita nos artigos 3º a 8º do

	Regulamento.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O regulamento do Fundo, conforme última versão aprovada por meio do “Ato do Administrador para Rerratificação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis Aprovado em 15 de maio de 2020, no Âmbito do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 09 de abril de 2020”, datado de 09 de julho de 2020.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução CVM 30, de 12 de maio de 2021.
“ <u>SELIC</u> ”:	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
“ <u>Sociedades Alvo</u> ”:	Significam as sociedades empresárias que invistam nos Imóveis.
“ <u>Suplemento</u> ”:	É o suplemento de cada Oferta que venha a ser realizada pelo Fundo.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	É a Taxa de Administração devida ao Administrador pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas.
“ <u>taxa de Performance</u> ”	Significa a taxa de performance devida ao Gestor nos termos do Art. 22 do Regulamento, a qual será provisionada e apurada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de janeiro e julho, até o dia 15 do mês.
“ <u>Termo de Adesão</u> ”:	O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Cadastrais e Histórico do Fundo

Informações cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, que poderá ser alterado mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo seu Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicável.
Regulamento	O Regulamento vigente foi aprovado por do “Ato do Administrador para Rerratificação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis Aprovado em 15 de maio de 2020, no Âmbito do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 09 de abril de 2020”, datado de 09 de julho de 2020.
Registro na CVM	A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral do Administrador e registrado na CVM em 14 de novembro de 2019 sob o nº 0319076, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.
Auditor Independente	A PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , acima qualificada.
Escriturador das Cotas	A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificada.
Custodiante	A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , acima qualificada.

Histórico do Fundo

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral do então administrador, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sob a denominação de **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTÉIS**, e registrado na CVM em 14 de novembro de 2019 sob o nº 0319076, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Em 15 de maio de 2020 foi aprovada por meio de procedimento de consulta formal, com 53,98% (cinquenta e três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, as seguintes deliberações: (a) a alteração do Regulamento, conforme abaixo definido, de modo a possibilitar a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário pelo Fundo, na qualidade de Ativos-Alvo, sem, entretanto, a característica do Fundo de investir em Ativos-Alvo relacionados ao setor hoteleiro, observados os termos indicados na proposta do Administrador; (b) a autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, adquira cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as disposições do Regulamento.

Em 29 de setembro de 2021, foi aprovado por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, com 37,83 (trinta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, (i) a aquisição, pelo Fundo, de 25% das cotas emitidas e em circulação da **THE PEARL HOTEL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Armação de Búzios, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada José Bento Ribeiro Dantas, 222, Centro, CEP 28.950-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.095.165/0001-70, com seus atos constitutivos e última alteração do contrato social devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE 33.2.0726332-6 ("Sociedade"), atual detentora do Hotel Pérola Búzios, detidas por partes relacionadas do Gestor, no âmbito da aquisição de 100% das cotas da Sociedade, nos termos do artigo 30, item (xi), do Regulamento do Fundo e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (ii) a aquisição da Sociedade por R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), valor superior ao obtido no Laudo de Avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., em 12 de agosto de 2021, que resultou no valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) em função da metodologia adotada por referida empresa, a qual considera a (a) receita estimada com base nas taxas de ocupação médias da região, enquanto a Rede Selina, locatária do Imóvel, historicamente opera com ocupação superior aos seus pares; e (b) receita de food & beverage média do segmento de hotelaria, enquanto operação da Selina é mais intensiva na monetização do fluxo de hóspedes com food & beverage, eventos e entretenimento.

O Regulamento foi alterado pela primeira vez por meio do "Instrumento Particular de Alteração do "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis", datado de 04 de dezembro de 2019, e pela última vez por meio do "Ato do Administrador para Rerratificação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis Aprovado em 15 de maio de 2020, no Âmbito do Procedimento de

Consulta Formal iniciado em 09 de abril de 2020”, datado de 09 de julho de 2020, sendo esta a última versão do Regulamento.

A 1ª emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis”, datada de 14 de novembro de 2019, e contou a emissão de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), com possibilidade de distribuição parcial, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas, distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação. No âmbito da Oferta Restrita, foram colocadas 830.653, (oitocentas e trinta mil, seiscentas e cinquenta e três)cotas, sendo que as cotas não colocadas foram canceladas pelo Administrador.

A 2ª emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis”, datada de 23 de novembro de 2020, e contou a emissão de até 1.000.000 (mil) cotas, pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), com possibilidade de distribuição parcial, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas, distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação. No âmbito da Oferta Restrita, foram colocadas 214.872 (duzentas e quatorze mil, oitocentas e setenta e duas) cotas, sendo que as cotas não colocadas foram canceladas pelo Administrador.

A 3ª emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis”, datada de 08 de julho de 2021, e contou a emissão de até 1.052.632 (um milhão, cinquenta e duas mil, seiscentas e trinta e duas) cotas, pelo preço de emissão de R\$ 95,00 (noventa e cinco reais), com possibilidade de distribuição parcial, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 31.579 (trinta e uma mil, quinhentas e setenta e nove) Cotas, distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação. No âmbito da Oferta Restrita, foram colocadas 265.716 (duzentas e sessenta e cinco mil e setecentas e dezesseis) cotas, sendo que as cotas não colocadas foram canceladas pelo Administrador.

AS EMISSÕES ACIMA LISTADAS FORAM AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS ÀS REFERIDAS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA “ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS”.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, que poderá ser alterado mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicável

Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que (i) as Cotas do Fundo sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, ou (ii) o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09; somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das Cotas do Fundo estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476/09, as Cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário entre investidores em geral, conforme público alvo descrito acima.

Administração

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

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

(i) selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, e as recomendações do Gestor;

(ii) providenciar a averbação, junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais Ativos-Alvo: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Arts. 16 e 17 do Regulamento;

(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e

(xiii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administradora do Fundo.

Gestão

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, que realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI da Instrução CVM nº 472/08.

O Gestor foi contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo.

São obrigações do Gestor as, dentre outras que lhe sejam impostas pelo Regulamento do Fundo, pela legislação e regulamentação aplicáveis, bem como aquelas assumidas no contrato firmado entre o Administrador e o Gestor:

(i) identificar, avaliar, acompanhar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como recomendar ao Administrador a aquisição ou a alienação de Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa;

(ii) recomendar ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo;

(iii) auxiliar o Administrador nas atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, auxiliando o Administrador na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou arrendamentos de referidos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(v) recomendar ao Administrador modificações no Regulamento;

(vi) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

(vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(viii) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** com o objetivo de manter valor de tais imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(ix) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e

(x) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestora do Fundo.

O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que esta adquira os ativos listados na política de investimentos (exceto Imóveis-Alvo), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos

competentes.

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará, conforme o previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.mogno.capital/>

O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas

Custódia

O serviço de custódia dos Ativos-Alvo que sejam valores mobiliários e dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo é exercido pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, acima qualificado. Dentre suas funções, ainda se enquadram os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Conforme o Regulamento, os Ativos-Alvo (que sejam valores mobiliários) e os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

Escrituração

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

Substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela

CVM.

O Administrador será substituída nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia, ficará o Administrador obrigada a:

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

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

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

No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso (ii) acima.

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

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

Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

A assembleia geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

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

Restrições às operações do Fundo

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito a cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

(ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou consultor especializado, caso contratado, entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor (“Conflito de Interesses”);

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com Ativos de Renda Fixa ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

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

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

Demonstrações Financeiras

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com término em 30 de junho de cada ano.

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador/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.

Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo.

As demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo, estão incorporados por referência a este Prospecto e podem ser acessadas por meio do seguinte endereço: www.gov.br - na página principal, clicar em “Informações sobre regulados”, clicar em “Fundos de investimento”, clicar em “Consulta e Informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários com destinação hoteleira por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”); (ii) imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos (“Imóveis-Alvo”); quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo (“Participação Societária”); e (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“CRI” e, em conjunto com Cotas de FII, Imóveis-Alvo e Participações Societárias, os “Ativos-Alvo”). Adicionalmente, o Fundo poderá manter seus recursos permanentemente aplicados em títulos e valores mobiliários de renda fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472 (“Ativos de Renda Fixa”), para atender suas necessidades de liquidez, os quais poderão ser de emissão da Administradora, da Gestora, de eventual consultor especializado que venha a ser contratado pelo Fundo, ou empresas a estes ligadas, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os recursos do **Fundo** captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos-Alvo, pelo Administrador, sob a indicação do Gestor e com o

apoio do consultor especializado, caso seja contrato, de forma a proporcionar ao cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para fins hoteleiros, e/ou venda dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis-Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis-Alvo, reforma, readequação (retrofit), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira; (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos-Alvo; e (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa.

Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora.

O Fundo poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

O Fundo deverá possuir, no mínimo 50% (cinquenta por cento), de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, direta ou indiretamente, relacionados à atividade hoteleira e/ou que tenham a atividade hoteleira entre seus riscos preponderantes.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Renda Fixa estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitar-se à Instrução CVM 555, e serão aplicáveis à Administradora as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

Sem prejuízo da possibilidade de aquisição de CRI pelo Fundo, nos termos acima, O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda

ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em: (i) Ativos de Renda Fixa; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, observadas as recomendações da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação e regulamentação aplicáveis: (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, incluindo instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos-Alvo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento; (ii) adquirir de quaisquer terceiros, transigir, vender, permutar ou de qualquer forma alienar, no todo ou em parte, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (iii) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo; (iv) alugar ou arrendar os Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e (v) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos de Renda Fixa para o Fundo.

Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora ou da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Características das Cotas do Fundo

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

A cada cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Não há taxa de ingresso ou taxa de saída no Fundo, ressalvada a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição primária.

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Negociação das Cotas

Não obstante a destinação exclusiva à Investidores Profissionais no âmbito das emissões de Cotas já ocorridas, as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM nº 476/09 e desde que encerrado o período de restrição à negociação nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

Política de Distribuição de Resultados

A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos serão distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento), sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 13 (treze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Gestora para reinvestimento em Ativos-Alvo, em Ativos de Renda Fixa ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e/ou as deliberações em assembleia geral nesse sentido.

A Gestora também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos-Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias poderá orientar a Administradora a reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

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

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

Para os fins deste Regulamento, consideram-se “Dias Úteis” quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, na Cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11 do Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

- (vii) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração do Administrador.

Entretanto, apesar do disposto no item (ii) acima Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral nas hipóteses previstas no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08.

Além disso, a Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de Assembleia Geral, por meio de correspondência escrita em meio físico (carta) ou eletrônico (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Por fim, não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) o Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

- (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.

De todo modo, não se aplicaram as vedações acima previstas quando (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens I a IV; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata.

Conflito de Interesse

Configurar-se-ão situações de Conflito de interesse aquelas previstas no art. 34 da Instrução CV nº 472/08, além daqueles atos assim aprovados pelas Assembleia Geral.

Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

Em 15 de maio de 2020 foi aprovada por meio de procedimento de consulta formal, com 53,98% (cinquenta e três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, as seguintes deliberações: (a) a alteração do Regulamento, conforme abaixo definido, de modo a possibilitar a aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário pelo Fundo, na qualidade de Ativos-Alvo, sem, entretanto, a característica do Fundo de investir em Ativos-Alvo relacionados ao setor hoteleiro, observados os termos indicados na proposta do Administrador; (b) a autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, adquira cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as disposições do Regulamento.

Em 29 de setembro de 2021, foi aprovado por meio de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, com 37,83 (trinta e sete inteiros e oitenta e três centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, (i) a aquisição, pelo Fundo, de 25% das cotas emitidas e em circulação da **THE PEARL HOTEL LTDA.**, sociedade empresária

limitada, com sede na Cidade de Armação de Búzios, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada José Bento Ribeiro Dantas, 222, Centro, CEP 28.950-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.095.165/0001-70, com seus atos constitutivos e última alteração do contrato social devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE 33.2.0726332-6 (“Sociedade”), atual detentora do Hotel Pérola Búzios, detidas por partes relacionadas do Gestor, no âmbito da aquisição de 100% das cotas da Sociedade, nos termos do artigo 30, item (xi), do Regulamento do Fundo e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e (ii) a aquisição da Sociedade por R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), valor superior ao obtido no Laudo de Avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., em 12 de agosto de 2021, que resultou no valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) em função da metodologia adotada por referida empresa, a qual considera a (a) receita estimada com base nas taxas de ocupação médias da região, enquanto a Rede Selina, locatária do Imóvel, historicamente opera com ocupação superior aos seus pares; e (b) receita de food & beverage média do segmento de hotelaria, enquanto operação da Selina é mais intensiva na monetização do fluxo de hóspedes com food & beverage, eventos e entretenimento.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- (i) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- (ii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos de Renda Fixa e Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, nos moldes do art. 24 do Regulamento. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção desses procedimentos, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no Parágrafo Primeiro do art. 10 do Regulamento.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação, sendo que na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Além disso, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

Por fim, o Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no parágrafo anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores www.btgpactual.com e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, todas as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

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

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

(O restante da página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

A carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, sem limitação:

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa,

incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Sra. Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Sr. Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira.

O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de Flutuações de Preço: 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 Brasil, 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 de economia 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-Alvo e os Ativos de Renda Fixa devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos-Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

II. Risco de não colocação do montante mínimo da oferta: Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os

rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

III. Risco de liquidação do Fundo na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta: Em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, nos termos do § 2º, inciso II, do artigo 13, da Instrução CVM 472. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

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

V. Riscos de mercado nacional: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de

capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os Ativos de Renda Fixa do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

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

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

VII. Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa

dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

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

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

XI. Risco de liquidação do Fundo: No caso de liquidação Fundo, inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XII. Risco relativo à não substituição da Administrador ou da Gestora: Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XIII. Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº

9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações.

Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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

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

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

XVIII. Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XIX. Risco operacional: Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de

uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

XX. Risco de concentração da carteira do Fundo: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

XXI. Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

XXII. Risco de potencial conflito de interesse: O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

XXVI. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de

acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

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

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

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

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

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

XXXII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora,

que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

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

XXXIV. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

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

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

XXXVII. Riscos do uso de derivativos: A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

XXXVIII. Riscos relativos aos Ativos-Imobiliários: Exceto pela destinação aos recursos decorrentes da Primeira Emissão, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os

investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXXIX. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s)

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

XLI. Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

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

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

(iii) *Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:* O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à

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

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

(v) *Risco de sinistro:* No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia

geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

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

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

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

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

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

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

(xii) *Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais*: Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações,

empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(xiii) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*: O Fundo e/ou os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xiv) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros*: Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários hoteleiros próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo e/ou dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

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

XLII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

XLIII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos-Alvo: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta

sobre os Ativos-Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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

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

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

XLVII. Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Regras de Tributação do Fundo

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

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

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

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas 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 a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos

seus Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Renda Fixa estabelecidos na Instrução CVM 555.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- (i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 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) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Outras Considerações

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração.

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”): equivalente a (a) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor anual de até 0,30% (trinta centésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros.

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

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do contrato de gestão (“Taxa de Gestão”).

Taxa de Performance.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance que será provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente, nos meses de janeiro e julho, até o dia 15 do mês, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (“Taxa de Performance”), que será apurada pela seguinte fórmula, observando-se ainda as demais disposições abaixo:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 * [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Sendo que:

“**Va**” = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{m=1}^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

Sendo que:

“**M**” = Mês referência;

“**N**” = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

“**Índice de Correção**” = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

“**Vb**” = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de Cotas durante o prazo de duração do Fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de Cotas, consideradas *pro rata temporis* no período de apuração.

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

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

Auditoria Independente: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à uma remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Demais Prestadores de Serviços: Os demais prestadores de serviço do Fundo, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

Demais Taxas: Não serão cobradas taxa de ingresso ou taxa de saída, salvo a Taxa de Distribuição Primária.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Perfil do Administrador e do Gestor

A atividade de administração do Fundo é realizada pelo Administrador, as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pelo Gestor.

Sobre o Administrador:

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

A BTG PSF administra R\$ 435 bilhões (dados ANBIMA, agosto/2021) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 38502 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 473 bilhões e 120 fundos⁴ sob Administração, detendo 24% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em agosto de 2021. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;

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

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

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

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

- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes;

Sobre o Gestor

A Mogno Capital Investimentos Ltda. é uma gestora de investimentos independente, fundada em 2015 por ex-sócios da Hedging Griffo e executivos do mercado financeiro. 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\$ 106 milhões;
- **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\$ 773 milhões e 51.317 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.
- **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (MGLG11):** fundo de desenvolvimento imobiliário focado em investimentos no setor logística, com aquisição de imóveis para locação. Possui patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 100 milhões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

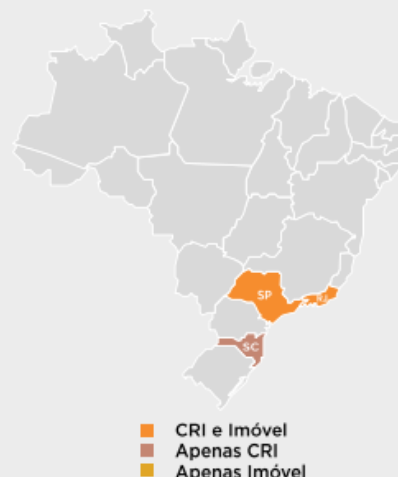
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Composição da Carteira do Fundo

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	32.505.503,60	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	25,3%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.231.496,84	Foz do Iguaçu	15,7%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.543.894,50	Copacabana	9,0%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	9.680.232,79	Búzios	7,5%	IPCA	8,47%	07/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	100.002,03	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	-	-	20/04/2040	20%
20G0926827	CRI SELINA II	100.000,78	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	IPCA	8,47%	07/02/2042	20%
20L0523180	CRI SELINA III	100.000,00	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	IPCA	8,47%	09/10/2035	20%
TOTAL		73.768.500,43		57,8%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL	Indexador	Vencimento
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	31.190.000,00	25%	-	-
Hilton Canopy	SP	São Paulo	Jardim Paulista	1.800.000,00	1%	-	-

PORTFÓLIO



1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Setembro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 126.339	- 2.364.519
Madalena	São Paulo (SP)	- 281.388	- 1.666.328
Floripa	Florianópolis (SC)	- 109.405	- 467.181
Paraty	Paraty (RJ)	- 66.546	- 449.962
Aurora	São Paulo (SP)	- 290.730	- 1.777.997
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 217.700	- 1.655.181
Total		- 1.092.108	- 8.381.168

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

2 Comentário operacional

O mês de setembro apresentou sinais claros de melhora, tanto para nossas propriedades, quanto para Selina Global. De nossos seis hotéis, todos apresentaram melhora de ocupação e quatro apresentaram melhora de EBITA. Selina Global atingiu 8,8 milhões de dólares de receita em setembro. O recorde de faturamento pré pandemia havia sido 7,7 milhões de dólares, apresentando melhoras em todos os países.

A recuperação tem se concentrado, como esperado, em destinos de turismo. Rio de Janeiro, Floripa e Paraty responderam por 70% das vendas, sendo que a operação de Copacabana teve seu melhor resultado desde a inauguração.

As receitas de F&B (comida e bebida) em Floripa e Copacabana superou a receita de quartos. Nossa expectativa é que Floripa volte a entregar um EBITA positivo já em outubro, pela primeira vez desde fevereiro. Copacabana deve apresentar seu primeiro mês positivo em dezembro.

As duas operações que não apresentaram melhora de EBITA no mês foram Madalena e Aurora. No primeiro caso houve despesas pontuais com manutenção e com o gerador; e, no segundo, terminou o desconto de aluguel. A boa

notícia é que outubro tem apresentado uma melhora significativa nos imóveis localizados em destinos urbanos. No dia 30 de setembro foi inaugurado o Layback Selina e, em algumas ocasiões o hotel teve que controlar a quantidade de pessoas presentes. O feriado do dia 12 de outubro apresentou vendas superiores ao feriado de 7 de setembro e devemos continuar vendo uma melhora de ocupação em nossas propriedades.

Seguimos confiantes da recuperação do setor hoteleiro e da Selina, que segue apresentando crescimento de vendas e ocupação, no Brasil e no mundo. Quanto ao fundo, apesar de ainda não termos resultado de profit share no portfólio, a aquisição do Pérola Búzios e a alta recente de inflação permitirão um aumento de dividendo no último trimestre do ano.

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Setembro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 126.339	- 2.364.519
Madalena	São Paulo (SP)	- 281.388	- 1.666.328
Floripa	Florianópolis (SC)	- 109.405	- 467.181
Paraty	Paraty (RJ)	- 66.546	- 449.962
Aurora	São Paulo (SP)	- 290.730	- 1.777.997
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 217.700	- 1.655.181
Total		- 1.092.108	- 8.381.168

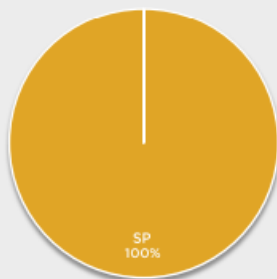
Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

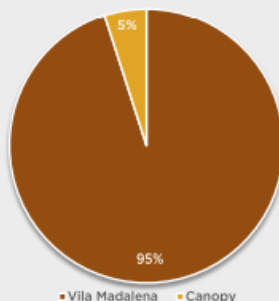
2 Comentário operacional

Desta forma, a partir do dividendo de outubro (caixa nov-21 aos investidores), temos a expectativa de distribuição de R\$0,80/cota por mês durante os últimos três meses do ano. Considerando o preço da quota de R\$ 92,51, o guidance implica uma expectativa de dividend yield de 10,4% a.a.. Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores e entendemos que a divulgação da expectativa de dividendo ajuda o mercado a ter maior previsibilidade dos resultados a serem distribuídos pelo MGHT11.

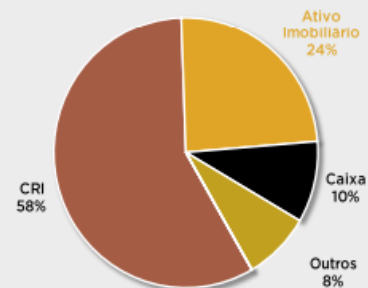
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)



Ativos



RESULTADOS

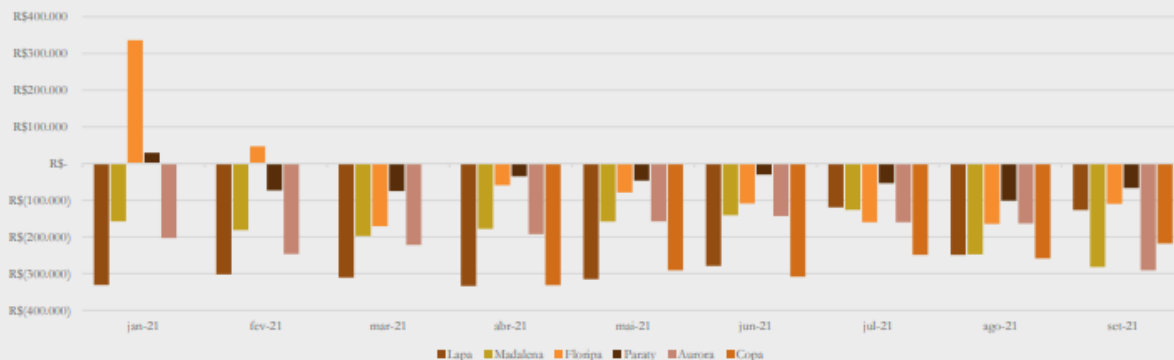
	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	131.369	129.411	226.065	224.454	982.055
Rendimentos Fís	11.187	12.795	16.356	17.147	78.865
Juros e Correção	587.983	549.541	595.390	568.635	3.187.269
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	-1.223	0	0	-292.762	-291.219
Ganho de Capital - CRI	0	204.384	11.362	0	745.390
LCI e Liquidez	25.793	25.760	34.327	44.148	155.728
Despesas (+/-)	-124.327	-137.970	-123.438	-155.775	-784.293
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	5,04
Resultado	536.067	957.122	630.783	405.847	4.073.800



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

EBITDA 2021

EBITDA por Operação - Mensal (2021)

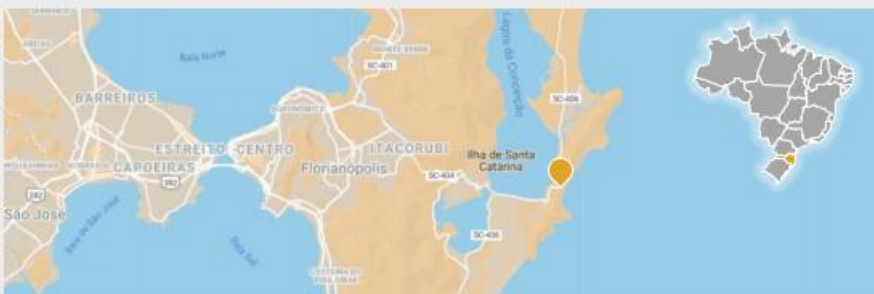


	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21 Acumulado 2021
Lapa -	330.754 -	301.945 -	310.825 -	333.175 -	314.880 -	278.705 -	119.350 -	248.546 -	126.339 - 2.364.519
Madalena -	157.590 -	181.000 -	196.847 -	177.530 -	158.087 -	140.607 -	126.049 -	247.230 -	281.388 - 1.666.328
Floripa -	336.284 -	47.087 -	170.585 -	58.923 -	78.508 -	108.852 -	160.016 -	164.262 -	109.405 - 467.181
Paraty -	29.601 -	72.749 -	74.732 -	34.541 -	46.421 -	30.093 -	53.699 -	100.781 -	66.546 - 449.962
Aurora -	203.082 -	246.186 -	221.836 -	192.448 -	157.333 -	143.131 -	160.044 -	163.208 -	290.730 - 1.777.997
Copa -	-	-	-	331.191 -	290.601 -	308.344 -	248.754 -	258.590 -	217.700 - 1.655.181
Total -	325.541 -	754.792 -	974.825 -	1.127.809 -	1.045.831 -	1.009.732 -	867.913 -	1.182.617 -	1.092.108 - 8.381.168

SELINA FLORIANÓPOLIS



Nº de quartos	83
Nº de leitos	381
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

SELINA VILA MADALENA

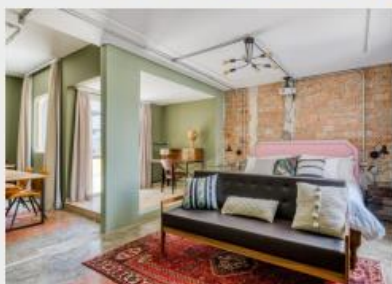


Nº de quartos	46
Nº de leitos	178
Início da operação hoteleira	Agosto/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I 100% do imóvel
Valor de aquisição	R\$ 33.000.000,00



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

SELINA AURORA



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

SELINA COPACABANA



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos	116
Nº de leitos	370
Início da operação hoteleira	Dezembro/2020
Exposição CRI/Imóvel	CRI II
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

SELINA LAPA



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos	119
Nº de leitos	461
Início da operação hoteleira	Dezembro/2018
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

SELINA PARATY



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos	32
Nº de leitos	237
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
Imóvel Vila Madalena	31.190.000,00	SIM	-9,35%
FII IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	12.602,00	SIM	5,37%
SANTANDER PAPEIS IMOB CDI FDO INV IMOB	3.336.760,00	SIM	13,41%
GALAPAGOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	8.651,60	SIM	0,60%
CRI 19K1145398	35.676.242,04	SIM	14,53%
CRI 19K1145463	100.002,03	SIM	0,00%
CRI 20G0926826	11.386.124,60	SIM	12,47%
CRI 20G0926827	100.000,79	SIM	0,00%
CRI 20L0522230	19.877.695,45	SIM	6,50%
CRI 20L0523180	100.000,52	SIM	0,00%

Participação dos Cotistas do Fundo

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 577 (quinhentos e setenta e sete) Cotistas e 1.313.784 (um milhão, trezentas e treza mil, setecentas e oitenta e quatro) Cotas emitidas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

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

Rio de Janeiro/RJ

At: Rodrigo Ferrari

Email: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com / ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com

Telefone: [\(11\) 3383-2513](tel:(11)3383-2513)

Gestor

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2613 - 3º andar

São Paulo/SP

At: Oswaldo Rossi Neto

Email: Oswaldo.rossi@mognocapital.com

Telefone: (11) 3504-2009

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar Centro, Rio de Janeiro - RJ CEP 20.050-901

Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza Bela Vista, São Paulo - SP - CEP 01.333-010

Website: https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg

B3

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Rua XV de Novembro, nº 275

Centro, São Paulo - SP - CEP 01010-010

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/

Auditor Independente

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino

CEP 05001-100 / São Paulo - SP - Brasil

Telefone +55 3674-2286

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

Assessor legal

TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

Av. Juscelino Kubstchek, 1455, 5º, 6º e 7º andares

Vila Olimpia - São Paulo/SP

Tel.: (11) 2504-4694

At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha

Correio Eletrônico: bcerqueira@mayerbrown.com / jbertainha@mayerbrown.com

Website: <https://www.tauilchequer.com.br/pt/>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I - Regulamento Consolidado do Fundo