



MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.197.727/0001-22

FATO RELEVANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **MORE REAL ESTATE FOF FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.727/0001-22 ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o "Instrumento Particular de Aprovação da Segunda Emissão de Cotas do More Real Estate FOF FII Fundo De Investimento Imobiliário" ("Atos do Administrador"), por meio dos quais o Administrador aprovou a realização da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo ("Cotas da 2ª Emissão") e, em conjunto com as cotas de emissões anteriores do Fundo, "Cotas", em série única ("2ª Emissão") a serem distribuídas nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e conforme a possibilidade prevista nos termos do Capítulo VII. do regulamento do Fundo ("Regulamento").

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo.



Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 2ª Emissão (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), podendo contar com a participação do **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Coordenador Convidado"), e de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidados a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da 2ª Emissão junto aos investidores ("Participantes Especiais", em conjunto com o Coordenador Convidado "Instituições Contratadas" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 2ª Emissão

As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

Quantidade de Cotas

A 2ª Emissão de Cotas do Fundo será composta por até, inicialmente 1.446.061 (um milhão, quatrocentas e quarenta e seis mil e sessenta e uma) Cotas do Fundo, podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 289.212 (duzentas e oitenta e nove mil, duzentas e doze) Cotas ("Cotas Adicionais"); ou (ii) diminuída



em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Valor da Cota da 2ª Emissão

O valor das cotas, conforme definido no Ato do Administrador, na data de subscrição e integralização das Cotas, observado que tal valor não considera a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, ao considerar a Taxa de Distribuição Primária, à cada uma das Cotas será acrescida a quantia de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos).

Volume Total da Oferta

O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 144.172.281,70 (cento e quarenta e quatro milhões, cento e setenta e dois mil, duzentos e oitenta e um reais e setenta centavos) ("Volume Total da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial e aumentado em função da emissão das Cotas Adicionais.

Distribuição Parcial e Volume Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas Cotas da 2ª Emissão perfazendo, no mínimo, R\$ 47.928.083,10 (quarenta e sete milhões, novecentos e vinte e oito mil e oitenta e três reais e dez centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400/03 ("Distribuição Parcial"). As Cotas da 2ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada e o Administrador deverá realizar, entre os investidores subscritores das Cotas, o rateio dos recursos recebidos por força da integralização das Cotas e devolver tais recursos aos investidores, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do término do prazo de distribuição.



Taxa de Distribuição Primária

No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,2628% (quatro inteiros e dois mil, seiscentos e vinte e oito décimos de milésimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R\$ 4,25 (quatro reais e vinte e cinco centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na CVM e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso e, (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta.

Direito de Preferência

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



Fator de Proporção

O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 2,47680100, a ser aplicado sobre o número de cotas detidas por cada cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Montante Mínimo de Investimento

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever o valor mínimo de investimento, relativo à quantidade mínima de 13 (treze) Cotas, totalizando o montante de R\$ 1.296,10 (mil duzentos e noventa e seis reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 1.351,35 (mil trezentos e cinquenta e um reais e trinta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo de Investimento"). Não obstante, poderá ser realizada a subscrição de Cotas em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento: (i) caso o investidor condicione sua subscrição a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, de forma que, implementando-se a condição prevista, receberá quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de Cotas originalmente ofertados, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03; e (ii) na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda. O Montante Mínimo de Investimento não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e Montante Adicional;

Destinação dos Recursos

Observada a Política de Investimentos prevista no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme definidos no Regulamento do Fundo.

Público Alvo da Oferta

As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem pedido de subscrição durante o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, vedada a colocação



para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada (“Instrução CVM nº 494”) (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Montante Mínimo da Oferta, inexistindo valores máximos, vedada a colocação clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494 (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os “Investidores”). No âmbito da Oferta será vedada a colocação das Cotas para entidades de regime próprio de previdência social (RPPS) e clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

Prazo da Oferta

6 (seis) meses.

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM