

PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS

CNPJ nº 29.216.463/0001-77
no montante total de, inicialmente, até

R\$ 300.000.098,00

(trezentos milhões e noventa e oito reais)

Registro da Oferta na CVM, em 28 de novembro de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/059

Código ISIN das Cotas: BRMGFFCT008

Código de Negociação na B3: MGFF11

Tipo ANBIMA: Fil de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 29.216.463/0001-77 ("Fundo"), representado por seu administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma emissão de, inicialmente, até 2.970.298 (dois milhões e noventa e sete mil e duzentos e noventa e oito) novas cotas, equivalentes a R\$300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) ("Novas Cotas"), sem prejuízo do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), com preço de R\$101,00 (cento e um reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), definido tendo em vista a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a Oferta e as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme critérios de precificação previstos no artigo 13 do Regulamento do Fundo, que será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme o cronograma indicativo da Oferta previsto neste Prospecto Definitivo perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) equivalentes a 2.970.298 (dois milhões e noventa e sete mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas ("Montante Total da Oferta"), sendo que o Montante Total da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 495.049 (quatrocentos e noventa e cinco mil e quarenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$49.999.949,00 (quarenta e nove milhões e noventa e nove mil e noventa e quatro e nove reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.), instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder" ou "Genial Investimentos") e com a participação da (i) PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Surubim, 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Plural"); (ii) da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"); e (iii) da OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Ourinvest"), como coordenadores contratados e demais instituições financeiras convidadas pelo Fundo para participar da Oferta: (em conjunto com a Plural, a Guide e a Ourinvest, os "Coordenadores Contratados"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e foi registrada na CVM em 28 de novembro de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/059, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis em vigor. A Oferta conta com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a atuar no mercado de capitais, na distribuição de títulos e valores mobiliários, que aderiram à Carta Convite (conforme abaixo definida) enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (conforme abaixo definida) ou aderiram à Oferta mediante celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição específico: (i) AGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (v) BRADESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ sob o nº 61.855.045/0001-32; (vi) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; (vii) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18; (viii) EASYINVEST-TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; (ix) ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.048.783/0001-00; (x) FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 63.062.749/0001-83; (xi) GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15; (xii) H. COMMERCE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50; (xiii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22; (xiv) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (v) ITAU CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; (vi) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; (vii) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; (viii) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; (ix) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; (x) NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54; (xiii) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40; (xvii) SOCPA-SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40; e (xviii) XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Instituições Concorridoras" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). As Instituições Concorridoras estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo foi constituído em 28 de novembro de 2017, pelo Administrador, por ato próprio, nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos" ("Instrumento de Constituição do Fundo"), que foi registrado no dia 29 de novembro de 2017, sob o nº 1901474, perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro. O Regulamento do Fundo ("Regulamento") foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio (i) do "Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos" celebrado em 09 de janeiro de 2018, o qual foi registrado em 09 de janeiro de 2018 junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1902889, e (ii) do "Instrumento Particular de 2ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos" celebrado em 2 de fevereiro de 2018, o qual foi registrado em 5 de fevereiro de 2018 junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1903754, sendo o Fundo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão, a Oferta, observado o Direto de Preferência (conforme definido neste Prospecto Definitivo) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas e o Preço de Emissão, dentre outros, foi deliberada e aprovada por meio da Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária celebrada em 24 de outubro de 2019. O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em 20% (vinte por cento), ou seja, em 594.059 (quinhentas e noventa e quatro mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, a critério do Fundo, por meio do Gestor e do Administrador ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Definitivo e na legislação vigente. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta" (página 57 deste Prospecto Definitivo, cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 29 (vinte e nove) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$2.929,00 (dois mil, novecentos e vinte e nove reais), sendo que tal limite não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo de aplicação por investidor em Novas Cotas do Fundo.

O Fundo tem como objeto, primordialmente, o investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementariamente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401.

A carteira do Fundo é gerida pela MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Rua Iguatemi, 192 - conjunto 213/214, inscrita no CNPJ sob nº 17.482.086/0001-39, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.164, de 15/07/2013 ("Gestor" ou "Mogno Capital").

O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM sob o Código CVM nº 0317089, em 12 de dezembro de 2017. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº 059/2019, EM 28 DE NOVEMBRO DE 2019. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 23 de maio de 2019.

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Foi requerida a admissão e negociação das Novas Cotas do Fundo na B3 em 25 de outubro de 2019.

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, observado o Investimento Mínimo e no qual será definida a quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional a serem emitidas, caso haja excesso de demanda. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Montante Total da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que caso fosse verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DO 5º (QUINTO) DIA ÚTIL CONTADO DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTES FUNDOS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA PARCIAL OU TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, ANDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NA PÁGINA 87, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



COORDENADORES CONTRATADOS



A data deste Prospecto Definitivo é 29 de novembro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	05
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	21
2. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS.....	35
Base Legal	37
Público Alvo.....	37
Objeto	37
Duração	38
Política de Divulgação de Informações	38
Política de Investimento do Fundo	39
Política de Distribuição de Resultados.....	43
Política de Votos em Assembleias Gerais.....	43
Comparativo: investir em imóveis diretamente x por meio cotas de FII	43
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	44
Histórico do Fundo	45
Histórico de Aquisições do Fundo	45
Perfil do Administrador	46
Perfil do Coordenador Líder.....	46
Perfil da Plural	47
Perfil da Guide.....	48
Perfil da Ourinvest	48
Perfil do Gestor	48
Dedaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400	50
Principais Fatores de Risco Relacionados ao Fundo	50
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	53
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	57
Posição Patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....	59
Histórico das Negociações	59
Emissões anteriores de Cotas do Fundo.....	61
Características da Oferta	62
A Oferta.....	62
Autorização da Oferta e da Emissão de Novas Cotas	62
Montante Total da Oferta.....	62
Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta	62
Distribuição parcial	62
Lote Adicional	62
Regime de distribuição das Novas Cotas.....	63
Investimento Mínimo	63
Direito de Preferência.....	63
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	64
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas.....	65
Forma de Condomínio	65
Público Alvo da Oferta.....	65
Prazo da Oferta	66
Plano de Distribuição.....	66
Procedimento de Alocação de Ordens.....	68

Oferta Não Institucional	68
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	70
Oferta Institucional	71
Critério de Colocação da Oferta Institucional	72
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	72
Liquidação da Oferta	72
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	73
Inadequação do Investimento	74
Negociação no mercado secundário	75
Contrato de Distribuição.....	75
Instituições Participantes da Oferta.....	79
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.....	80
Cronograma indicativo da Oferta.....	80
Demonstrativo dos custos da Oferta	81
Outras Informações.....	81
Destinação dos recursos.....	84
5. FATORES DE RISCO	87
Riscos de Mercado.....	89
Risco de não colocação do montante mínimo da Oferta.....	89
Risco de Falha na Liquidação pelos Investidores.....	90
Riscos de Mercados Internacionais	90
Indisponibilidade de Negociação das Novas Cotas no Mercado Secundário até o encerramento da Oferta	90
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	90
Riscos de Mercado Nacional	91
Riscos Institucionais.....	91
Risco de Crédito.....	92
Riscos Relacionados à liquidez das Cotas.....	92
Risco de Liquidez da Carteira do Fundo	92
Risco de Mercado das Cotas do Fundo.....	92
Risco de Liquidação Antecipada do Fundo	92
Risco Relativo à Não Substituição do Administrator ou do Gestor	92
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	93
Riscos Tributários	93
Risco de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ ou aos Cotistas.....	94
Risco Regulatório.....	94
Risco Jurídico	94
Risco da Morosidade da Justiça Brasileira.....	94
Risco de Governança	94
Risco Operacional	95
Risco de Concentração da Carteira do Fundo.....	95
Risco Relativo à Concentração e Pulverização	95
Risco de Potencial Conflito de Interesse	95
Risco de Desempenho Passado.....	95
Risco decorrente de alterações do Regulamento	96
Risco de Diluição.....	96
Risco de Mercado relativo aos Ativos de Liquidez	96
Riscos de Prazo	96
Risco de Disponibilidade de Caixa.....	96
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	96

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	97
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	97
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	97
Risco do Estudo de Viabilidade	97
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	98
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ ou atualizações de projeções	98
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	98
Risco relativo às novas emissões	98
Riscos do uso de derivativos.....	98
Riscos relativos aos Ativos Imobiliários	98
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	99
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI	99
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	100
Riscos relativos ao setor imobiliário	100
Risco imobiliário	100
Risco de regularidade dos imóveis.....	100
Risco de Atrasos e/ ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários	100
Risco de Aumento dos Custos de Construção	101
Risco de sinistro.....	101
Risco de desapropriação	101
Risco do incorporador/ construtor	101
Risco de vacância.....	102
Risco de desvalorização dos imóveis.....	102
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	102
Risco de contingências ambientais	102
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais	102
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	103
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade dos veículos investidos pelo Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.....	103
Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	103
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários	103
Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor	103
Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez	104
Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez.....	104
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	104
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	104
Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas e dos Coordenadores Contratados de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas da 4ª Emissão, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Consorciadas e dos Coordenadores Contratados.	104
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	105
Risco do Período de Reserva iniciar no mesmo dia do exercício do Direito de Preferência	105
Demais Riscos.....	105
Informações contidas neste prospecto	105

6.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	107
1.	Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	109
2.	Tributação aplicável ao Fundo	110
7.	RELAIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA.....	111
	Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	113
	Relacionamento do Administrador com a Plural.....	113
	Relacionamento do Administrador com a Guide	113
	Relacionamento do Administrador com a Ourinvest	113
	Relacionamento do Administrador com o Gestor	113
	Relacionamento do Administrador com o Escriturador	113
	Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	113
	Relacionamento do Coordenador Líder com Plural.....	116
	Relacionamento do Coordenador Líder com Guide..	116
	Relacionamento do Coordenador Líder com Ourinvest	116
	Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador	116
	Relacionamento da Plural com o Escriturador	116
	Relacionamento da Guide com o Escriturador	116
	Relacionamento da Ourinvest com o Escriturador	116
	Relacionamento do Gestor com Plural	116
	Relacionamento do Gestor com Guide	116
	Relacionamento do Gestor com Ourinvest	116
	Relacionamento do Gestor com o Escriturador.....	116
	Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	117
	Relacionamento do Auditor Independente com a Plural	117
	Relacionamento do Auditor Independente com a Guide	117
	Relacionamento do Auditor Independente com a Ourinvest	117
	Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador.....	117
	Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	117
	ANEXOS.....	119
	Anexo I - Regulamento vigente do Fundo	121
	Anexo II - AGE que deliberou e aprovou os termos da Emissão e da Oferta	167
	Anexo III – Informe Anual do Fundo	183
	Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	189
	Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	193
	Anexo VI - Estudo de Viabilidade	197

DEFINIÇÕES

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

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.net administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM, da B3 e do Fundos.net administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária	Assembleia geral de cotistas extraordinária, realizada em 24 de outubro de 2019, por meio da qual a Emissão e a Oferta, incluindo o Preço de Emissão das Novas Cotas, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, dentre outros, foram deliberados e aprovados.
Ativos Alvo	Significam os Ativos Imobiliários nos quais o Fundo aplicará primordialmente os recursos captados, quais sejam, Cotas de FII.
Ativos de Liquidez	Significa os ativos de liquidez nos quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas em Ativos Imobiliários, conforme os limites previstos na legislação aplicável, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings,

	e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
Ativos Imobiliários	Significam os ativos nos quais o Fundo aplicará primordialmente, de acordo com o seu objeto, quais sejam: Cotas de FII e Outros Ativos Imobiliários.
Auditor Independente	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 sob o nº 61.562.112/0001-20.
B3	B3 SA. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	A base de cálculo da Taxa de Administração, correspondente (i) ao valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (ii) caso as Cotas 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, como o IFIX, ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Cotista e/ou pelo Investidor.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual as Instituições Consorciadas da Oferta manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da Plural; (e) da Guide; (f) da Ourinvest; (g) da B3; (h) da CVM; (i) do Gestor; e (j) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Contrato de Distribuição	<p>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, da Quarta Emissão de Cotas do Fundo, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 25 de outubro de 2019, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.</p>
Coordenador Líder ou Genial Investimentos	<p>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS SA. (atual denominação da Geração Futuro Corretora de Valores SA.), instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.</p>
Coordenadores Contratados	<p>Quando em conjunto, as seguintes instituições financeiras: PLURAL SA BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, (“Plural”), GUIDE INVESTIMENTOS SA. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Guide”), e OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOSE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 (“Ourinvest”) convidadas pelo Fundo a participar da Oferta via termo de adesão ao Contrato de Distribuição.</p> <p>O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto a B3, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Novas Cotas, por meio de envio de Carta Convite às referidas instituições, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3, ou, ainda, por meio de termo de adesão específico. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição devem aceitar os termos e condições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição que estão refletidos na Carta Convite, por meio da qual a instituição outorgará poderes para que a B3 seja sua representante para fins de assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.</p>
Cotas	<p>Correspondem (i) a frações ideais representativas da participação dos atuais Cotistas no patrimônio do Fundo; e (ii) as Cotas e as Novas Cotas quando referidas em conjunto.</p>

Cotas de FI	São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, nas quais o Fundo aplicará primordialmente os recursos captados no âmbito da Oferta.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários, disciplinados pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizado pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta Indicada na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Definitivo.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, em dia com suas obrigações perante o Fundo, registrados perante o Escriturador, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (conforme definido abaixo).
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XIX de seu Regulamento.
Emissão ou 4ª Emissão	A presente 4ª Emissão de Novas Cotas do Fundo.

Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto a CVM.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, que integra o presente Prospecto Definitivo como Anexo VI, na página 129 deste Prospecto Definitivo.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,69343249901773600, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FI	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.
Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 29.216.463/0001-77.
Gestor	MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na Rua Iguatemi, 192 - conjunto 213/214, inscrita no CNPJ sob nº 17.482.086/0001-39, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.164, de 15 de julho de 2013.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
Guide	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, contratado pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Novas Cotas da 4ª Emissão, mediante a celebração de um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Ibovespa	Índice da Bolsa de Valores de São Paulo.
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela E3.

IGP-M

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Instituições Participantes da Oferta

Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as seguintes Instituições Consorciadas, que aderiram à Carta Convite enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ou aderiram à Oferta mediante celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição específico: (i) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (v) BRADESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ sob o nº 61.855.045/0001-32; (vi) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; (vii) CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 92.858.380/0001-18; (viii) EASYNVEST-TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; (ix) ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 28.048.783/0001-00; (x) FATOR S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 63.062.749/0001-83; (xi) GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15; (xii) H.COMMOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50; (xiii) ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.105.360/0001-22; (xiv) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (xv) ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; (xvi) MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.392.983/0001-38; (xvii) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; (xviii) NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; (xix) NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.257.795/0001-79; (xx) NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.060.029/0001-71; (xxi) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25; (xxii) PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54; (xxiii) RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40; (xxiv) SOCOPA-SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40; e (xxv) XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 29 (vinte e nove) Novas Cotas, no montante de R\$2.929,00 (dois mil e novecentos e vinte e nove reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor pode ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 70 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e divulgado mensalmente.

IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Lote Adicional	São as Novas Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até 594.059 (quinhentos e noventa e quatro mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, quantidade esta que poderá totalmente acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas da Oferta, a critério do Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta corresponde a 495.049 (quatrocentos e noventa e cinco mil e quarenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$49.999.949,00 (quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e quarenta e nove reais).
Montante Total da Oferta	Inicialmente, até R\$300.000.098,00 (trezentos milhões e noventa e oito reais) equivalentes a 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) Novas Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, sendo que o Montante Total da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial” na página 62 deste Prospecto Definitivo.
Novas Cotas	Inicialmente, até 2.970.298 (dois milhões e novecentos e setenta mil e duzentos e noventa e oito) novas cotas da presente Emissão, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Oferta Institucional	Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e após o atendimento dos Pedidos de Reserva, caso haja Novas Cotas remanescentes que não tenham sido colocadas na Oferta Não Institucional, estas serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo.

Oferta Não Institucional	Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas poderão preender e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. No mínimo, 1.782.178 (um milhão setecentos e oitenta e dois mil cento e setenta e oito) Novas Cotas (sem considerar o Lote Adicional), ou seja, 60% (sessenta por cento) do Montante Total da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com os Coordenadores Contratados, o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Oferta ou Oferta Pública	Oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
Ourinvest	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07, contratado pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Novas Cotas da 4ª Emissão, mediante a celebração de um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Outros Ativos Imobiliários	Significam os Ativos Imobiliários nos quais o Fundo aplicará complementarmente ao investimento em Ativos Alvo, quais sejam: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401.
Patrimônio Líquido	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber, deduzidas as exigibilidades.
Pedido de Reserva	Pedidos de reserva que forem recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional poderá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo. Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelas condições apresentadas neste Prospecto Definitivo, na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Pedidos de Reserva”, na página 57 deste Prospecto Definitivo.
Período de Exercício do Direito de Preferência	Período compreendido entre os dias 06 de dezembro de 2019 (inclusive) e 19 de dezembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência perante a B3 e o Escriturador, conforme o caso, conforme previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência”, na página 63 deste Prospecto Definitivo e de acordo com as datas previstas no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 80 deste Prospecto Definitivo.

Período de Reserva	<p>Período compreendido entre o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo e até 1 (um) Dia(s) Útil(eis) anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, isto é, o período compreendido entre os dias 06 de dezembro de 2019 (inclusive) e 22 de dezembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Definitivo.</p>
Pessoas Ligadas	<p>Consideram-se pessoas ligadas (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.</p>
Pessoas Vinculadas	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima ; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas; salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.</p> <p>Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, devem, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada.</p>
PIS	<p>Contribuição ao Programa de Integração Social.</p>