

# ANÚNCIO DE INÍCIO

## DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA TERCEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE

CNPJ nº 35.652.204/0001-91

Código ISIN nº BRMGCRCTF000

Código de Negociação na B3: MGCR11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/[•], em [•] de [•] de 2021

Classificação de Fundos ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 27.652.684/0001-62 ("**Coordenador Líder**"), vem a público comunicar, nesta data, o início da distribuição pública de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de novas cotas ("**Novas Cotas**") e, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo), sendo o preço de emissão de cada Nova Cota equivalente a R\$100,00, que será atualizado de acordo com o valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, conforme a ser fixado por novo ato da Administradora previamente à divulgação do Anúncio de Início ("**Preço de Emissão**"), sendo todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 3ª (terceira) emissão ("**Emissão**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.204/0001-91 ("**Fundo**"), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, expedido em 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar (parte), inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**"), nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), perfazendo o montante de até:

**R\$ 200.000.000,00**  
(duzentos milhões de reais)

Exceto quando especificamente definidos neste anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), os termos aqui utilizados e iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme definido abaixo) e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade*" ("**Prospecto Definitivo**"), sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

### 1. A OFERTA

A Oferta consiste na distribuição pública pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definidas abaixo), em regime de melhores esforços, do volume inicial de 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas e o volume mínimo de 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas, pelo Preço de Emissão, somando o total da Oferta o valor inicial de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo ser acrescido da emissão das Novas Cotas Adicionais ("**Montante Inicial da Oferta**") e mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**").

A Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Novas Cotas que atinjam o Montante Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas adicionais, correspondente a até R\$40.000.000 (quarenta milhões de reais) nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta ("**Novas Cotas Adicionais**"). O exercício da opção de distribuição das Novas Cotas Adicionais ocorrerá até a Data de Liquidação das Novas Cotas. As Novas Cotas Adicionais emitidas serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação.

O Coordenador Líder poderá convidar (i) Instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta Não Institucional, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não

Institucionais, os quais deverão celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição para coordenadores contratados (“**Coordenadores Contratados**”); e (ii) outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para auxiliar na distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição para corretoras contratadas (“**Corretoras Contratadas**” e, em conjunto com os Coordenadores Contratados, “**Instituições Contratadas**” e estas, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

**Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a seção “6. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

## 2. PÚBLICO-ALVO

A Oferta é destinada a (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição (conforme termos definidos abaixo), junto a uma Instituição Participante da Oferta (“**Investidores Não Institucionais**”), observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos; e (ii) investidores institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, carteiras administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “**Investidores**” e, individual e indistintamente, “**Investidor**”), observada a Aplicação Mínima Inicial (conforme definida abaixo), inexistindo valores máximos.

É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

## 3. APROVAÇÃO DA OFERTA

A realização da oferta pública de distribuição das Novas Cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“**Emissão**”), a ser realizada com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Instrução CVM 400**”, respectivamente), as condições e a implementação da presente Oferta, respeitando o Direito de Preferência, foram aprovadas por ato particular da Administradora, datado de 05 de março de 2021, registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 05 de março de 2021 sob o nº 1940421 (“**Ato de Aprovação da Oferta**” ou “**Ato do Administradora**”).

## 4. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA

Em razão da distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas da Emissão, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (“**Distribuição Parcial**”).

Na hipótese de Distribuição Parcial, os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem seu Direito de Preferência, ou o Investidor terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição, ao menos, (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou o Investidor já tiverem efetuado o Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, sendo que, neste caso, o Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou o Investidor deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição, ordem de investimento ou exercício do Direito de Preferência; ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Novas Cotas da Emissão efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista (ou terceiro Cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição, ordem de investimento ou exercício do Direito de Preferência, sendo que, se o Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou o Investidor tiverem indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Cotista (ou terceiro cessionário) que exerceu seu Direito de Preferência ou o Investidor já tiverem efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição. Todos os Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram o seu Direito de

Preferência ou Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Cotistas (ou terceiros cessionários) que exerceram seu Direito de Preferência ou Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto nos subitens “(i)” e “(ii)” acima.

O Montante Mínimo da Oferta, isto é, o volume mínimo de Novas Cotas subscritas por Investidores necessárias para a manutenção da Oferta é de 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que exerceram o seu Direito de Preferência ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição e/ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

## 5. PRAZO DE COLOCAÇÃO

As Novas Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de até 6 (seis) meses contados da data de disponibilização do Anúncio de Início ou até a data da publicação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”), o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação (“**Período de Colocação**”).

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39 (“**Gestor**”), de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

## 6. PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas Adicionais, conforme o caso (“**Procedimento de Coleta de Intenções**”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição ou na ordem de investimento, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas da Emissão junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados.

Serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**” quaisquer pessoas que sejam: **(i)** controladores e/ou administradores da Administradora e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (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 à Administradora, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos 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.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCOS” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

## 7. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder coordenará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de subscrições para os Investidores Não Institucionais; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas; e (iii) deverá ser observado, ainda, que os Investidores deverão adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, correspondentes ao valor total de R\$1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início (“**Aplicação Mínima Inicial**”). Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor, entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Para mais informações sobre o Plano de Distribuição, leia o item “5.14.4. Plano de Distribuição” do Prospecto, constante nas páginas 59 à 62 do Prospecto.

## 8. COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do “*Contrato de Distribuição Pública da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade*” celebrado entre o Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder, por meio do qual o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar os serviços de estruturação e distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação (“**Contrato de Distribuição**”), e será realizada com a participação das Instituições Contratadas.

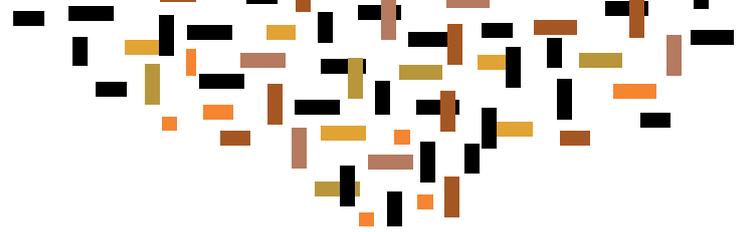
Observado o disposto abaixo, o recebimento dos Pedidos de Subscrição ocorrerá durante o Período de Subscrição (conforme definido abaixo).

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo as respectivas ordens de investimentos automaticamente canceladas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCOS” CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 E SEGUINTE DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” CONSTANTE NA PÁGINA 85 DO PROSPECTO.**

## 9. DIREITO DE PREFERÊNCIA

É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo na data de divulgação deste Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, equivalente a 2,77806715977, nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Boletim de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:



- **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

E-mail: [SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VERIFICAR O ITEM “DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA”, NA PÁGINA 52 DO PROSPECTO.**

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: **(i)** por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência **(a)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e **(b)** poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: **(a)** do Administrador; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da B3; **(d)** da CVM; e **(e)** do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

## 10. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de pedido de subscrição das Novas Cotas (“**Pedido de Subscrição**”), durante o período de subscrição que se inicia em 31 de março de 2021 (inclusive) e encerra-se em 23 de abril de 2021 (inclusive) (“**Oferta Não Institucional**”).

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição que foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como o detalhamento abaixo:

- (i)** durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma Instituição Participante da Oferta;
- (ii)** no Pedido de Subscrição, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição, ao menos **(a)** do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Não Institucional já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou **(b)** do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Não

Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(b.1)** a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição; ou **(b.2)** uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição, sendo que, se o Investidor Não Institucional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;

- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo);
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no item (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada;
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item “5.7 Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” do Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das Novas Cotas por eles subscritas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCOS” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NO PROSPECTO.**

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Subscrição, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data do término do Procedimento de Coleta de Intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Subscrição.

Poderá haver desistência do Pedido de Subscrição, sem ônus para o subscritor, caso haja divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento.

Para mais informações a respeito da Oferta Não Institucional, leia o item “5.14.6. Oferta Não Institucional” constante nas páginas 63 a 66 do Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 E SEGUINTE DO PROSPECTO DEFINITIVO 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; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO**

**POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

## 11. CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Caso o total de Novas Cotas da Emissão objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas da Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da Emissão correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: **(i)** cada um dos Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e **(ii)** uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas subscrições de Novas Cotas em valores superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Novas Cotas da Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas (“**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

## 12. OFERTA INSTITUCIONAL

Após encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas da Emissão remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i)** os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii)** os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição, ao menos, **(a)** do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Institucional já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou **(b)** do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(b.1)** a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou **(b.2)** uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas da Emissão efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor Institucional, sendo que, se o Investidor Institucional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;
- (iii)** cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Coleta de Intenções; e
- (iv)** até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever, o Preço de Emissão devido. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCOS” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NO PROSPECTO.**

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar, para o Coordenador Líder, o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até a data do término do Procedimento de Coleta de Intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

Para mais informações a respeito da Oferta Institucional, leia o item “5.14.7. Oferta Institucional” constante nas páginas 66 a 68 do Prospecto.

### 13. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

### 14. DISPOSIÇÕES COMUNS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional, à Oferta Institucional e ao Direito de Preferência, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional, à Oferta Institucional e ao Direito de Preferência, em conjunto.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exerceu seu Direito de preferência, que subscrever a Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, e a possibilidade de Distribuição Parcial.**

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 E SEGUINTE DO PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” CONSTANTE NA PÁGINA 85 DO PROSPECTO.**

### 15. CONDIÇÕES E PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

As Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Novas Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pela Administradora.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

## 16. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DAS NOVAS COTAS

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dar-se-á na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela B3, e pelas Instituições Participantes da Oferta, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder verificará se: **(i)** o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** o Montante Inicial da Oferta foi atingido e a eventual emissão de Novas Cotas Adicionais; e **(iii)** houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400 (**"Procedimento de Alocação"**).

Caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente, observado que tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador, em até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da data de liquidação da Oferta.

Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo da Oferta, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores, aos Cotistas ou ao terceiro cessionário do Direito de Preferência, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, conforme procedimentos da B3.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

## 17. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS DO FUNDO NA B3

As Novas Cotas serão registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** admissão à negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

As Novas Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. Para fins deste parágrafo, não serão consideradas negociação das Novas Cotas as transferências não onerosas das Novas Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas.

## 18. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

Caso a Oferta seja modificada após comunicação e aprovação da CVM, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios iguais ou ainda mais amplos aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; **(iii)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta ou declarem o seu desejo de retratação em relação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em manter sua aceitação. Se o Investidor que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, o referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente a respeito, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Na hipótese de revogação da aceitação da Oferta, se o respectivo Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada após comunicação e aprovação da CVM, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, após comunicação e aprovação da CVM, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e a Administradora comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

## 19. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo e de Aplicações Financeiras, de acordo com a Política de Investimentos estabelecida no Regulamento.

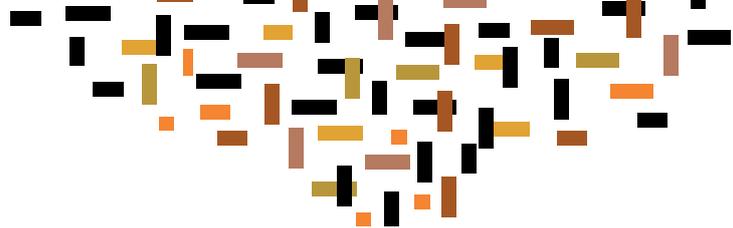
Da possibilidade da Distribuição Parcial, todos os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimento do Fundo, conforme descrita no “Capítulo 3 - da Política de Investimentos” do Regulamento e na seção “3.5. Política de Investimentos” na página 26 do Prospecto, sendo que, nesta hipótese, o Fundo não disporá de recursos adicionais para a aquisição de Ativos-Alvo e/ou de Aplicações Financeiras e, conseqüentemente, sua capacidade de diversificação da carteira será afetada negativamente, conforme risco descrito no fator de risco “Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Montante Inicial da Oferta”, constante da página 85 do Prospecto.

As aquisições e alienações de Ativos-Alvo e Aplicações Financeiras deverão observar as regras previstas no “Capítulo 3 - Política de Investimento” do Regulamento, incluindo, sem limitação, os seguintes critérios:

- (i) em relação às cotas de fundo de investimento adquiridas pelo Fundo, tais fundos obrigatoriamente deverão ter como política de investimento, direta ou indireta, o investimento em créditos de natureza imobiliária e, preferencialmente, deverão ser fundos que tenham como política a distribuição periódica de rendimentos, excetuados os fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável; e
- (ii) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à Administradora e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

A Administradora, em conjunto com o Gestor, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de procedimento de consulta formal, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, os quais, após o procedimento de consulta formal iniciado em 10 de fevereiro de 2021, cujo resultado foi apurado e divulgado em 02 de março de 2021 (“Consulta Formal”), aprovaram, por meio de quórum representando aproximadamente 39% (trinta e nove por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, a autorização para a aquisição pelo Fundo em situação em que a Administradora encontre-se em potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, da Instrução CVM 472:

- (i) de cotas de outros fundos de investimentos geridos e/ou administrados pela Administradora ou a pessoas a ele ligadas, respeitado o limite máximo de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que as cotas tenham a Classificação ANBIMA “FII de Desenvolvimento para Venda”, “FII de Desenvolvimento para Renda”, “FII de Renda”, “FII de Títulos e Valores Mobiliários” e/ou “FII Híbrido” e sejam cotas de fundo de investimento imobiliário cuja aquisição seja realizada em sistema de negociação de mercado organizado e/ou por meio de oferta pública secundária de distribuição; e ainda
- (ii) de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) emitidos pela Administradora ou a pessoas a ele ligadas, observadas as seguintes características:
  - a. Os CRIs deverão ter duration máximo de 10 (dez) anos.
  - b. Os CRIs deverão ser indexados (i) pela taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI” ou “CDI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); (iv) pela variação da Taxa de Referência, apurado e divulgado pelo Banco Central (“TR/BC”); (v) pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção, calculado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia (“INCC/IBRE”); ou (vi) por taxa de juros pré-fixadas.
  - c. Os CRIs deverão ter remuneração mínima de 100% (cem por cento) do CDI;
  - d. O investimento em CRIs deverá observar o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, caso adquiridos individualmente, ou de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, caso adquiridos em conjunto;
  - e. Poderão ser adquiridos CRIs decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável;
  - f. Deverão apresentar limite máximo de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo caso o emissor seja ligado ao grupo econômico da Administradora;
  - g. Deverão apresentar limite máximo de 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo caso o emissor seja ligado ao grupo econômico do Gestor.



DESSA FORMA, OS RECURSOS DA PRESENTE OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NAS SITUAÇÕES DESCRITAS NESTE PARÁGRAFO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 85 DO PROSPECTO.

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITADAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Na data deste Anúncio de Início, o Fundo não possui Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses.

## 20. INADEQUAÇÃO

O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE ESTES ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 E SEGUINTE DO PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

## 21. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Evento	Etapa	Data prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	08/03/2021
2.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	22/03/2021
3.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	24/03/2021
4.	Início das Apresentações a potenciais Investidores	24/03/2021
5.	Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	31/03/2021
6.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	31/03/2021
7.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	13/04/2021
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	15/04/2021
9.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	15/04/2021
10.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	16/04/2021
11.	Data de liquidação do Direito de Preferência	16/04/2021
12.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	19/04/2021
13.	Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	23/04/2021
14.	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (fora do Direito de Preferência)	27/04/2021
15.	Data de Liquidação das Novas Cotas	30/04/2021
16.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	03/05/2021

<sup>(1)</sup> As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a seção “5.8. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” na página 53 e seguintes do Prospecto.

## 22. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão publicados, com destaque, na página na rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta e da CVM, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Novas Cotas.

Eclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

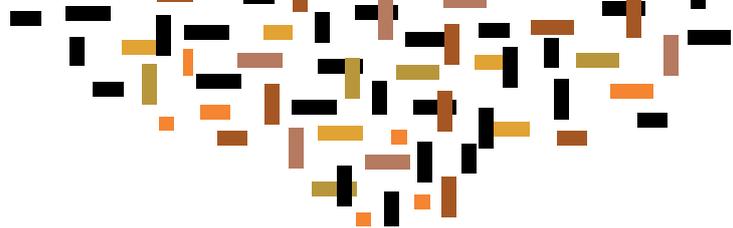
Nesse sentido, todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos seguintes endereços físicos e eletrônicos da Administradora, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da CVM e da B3:

- **Administradora**  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ  
**At.:** Rodrigo Ferrari  
**Telefone:** (11) 3383-2715  
**E-mail:** [SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)  
**Website:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/busca-por-fundos/FII%20MOGNO%20RECEB%C3%8DVEIS%20IMOBILI%C3%81RIOS%20HIGH%20GRADE> (neste *website*, localizar o documento procurado).
- **Coordenador Líder**  
**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Rua Surubim, nº 373, 4º andar, CEP 04571-050, São Paulo - SP  
**At.:** Produtos  
**Telefone:** (11) 2137-8888  
**E-mail:** [produtos@genialinvestimentos.com.br](mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br)  
**Website:** <http://www.genialinvestimentos.com.br> (neste *website*, clicar em "ONDE INVESTIR" (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*), depois clicar em "Ofertas Públicas", e, então, localizar o documento procurado do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade).
- **CVM**  
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar Rio de Janeiro - RJ ou  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP  
**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).
- **B3**  
Praça Antonio Prado, nº 48  
Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo - SP  
**Website:** <http://www.b3.com.br> (neste *website* e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou a opção desejada).

## 23. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

O Fundo é regido por seu regulamento, cuja versão vigente resultou da 3ª (terceira) alteração e consolidação aprovada por ato particular da Administradora datado de 16 de setembro de 2020 ("**Regulamento**").

**Objeto do Fundo:** O Fundo tem por objeto aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar aos cotistas obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras, nos termos da sua Política de Investimentos.



**Política de Investimentos:** O Fundo tem por objetivo o investimento primordial nos Ativos Alvo, a saber: **(i)** CRIs **(a)** que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; **(b)** que não decorram de operações de locação de imóveis pertencentes a fundos de investimento sob administração ou gestão do Gestor; e **(c)** cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor; **(ii)** letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas **(a)** de fundos de investimento sob administração ou gestão da Administradora ou do Gestor; ou **(b)** da Administradora ou do Gestor; **(iii)** cotas de fundos de investimento imobiliário; **(iv)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e **(v)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “imobiliária” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM. A alocação total nos ativos indicados nos itens (ii), (iv) e (v) acima não poderá exceder 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo por um período contínuo de 6 (seis) meses, observado, todavia, que referido prazo poderá ser prorrogado pelo Gestor, por mais 6 (seis) meses, desde que o argumento para a extensão seja o gerenciamento de recursos do Fundo para a realização do pagamento da aquisição de Ativo-Alvo indicado no item (i) acima. Observados os requisitos dispostos na Política de Investimentos, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo, quando se tratar de Ativos-Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja alocada em Ativos-Alvo, será aplicada em Aplicações Financeiras. Ademais, o Fundo também poderá, para atender suas necessidades de liquidez, manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nas Aplicações Financeiras que sejam cotas de fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados. Excepcionalmente, e sem prejuízo da Política de Investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: **(i)** renegociação de saldos devedores dos Ativos-Alvo, e/ou **(ii)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento

**Prazo de Duração:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

**Público-Alvo do Fundo:** Nos termos do Regulamento, o Fundo é destinado a investidores em geral, nos termos das legislação e da regulação aplicáveis, incluindo as pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, e em qualquer caso que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do Fundo.

## 24. DIREITOS, VANTAGENS E CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas, observado o disposto no parágrafo abaixo) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

As Novas Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, observado que, até a conversão dos recibos de Novas Cotas entregues aos investidores na respectiva integralização, os referidos investidores farão jus aos rendimentos, se houver, resultantes do investimento, pelo Fundo, em Aplicações Financeiras.

## 25. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

**Administradora:** É a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, 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 22.250040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, ou quem venha a substituí-la.

**Gestor:** É a **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada empresária com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, 3º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, ou quem venha a substituí-la.

**Escriturador:** Significa a instituição de primeira linha contratada para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, devidamente habilitada para tanto. Na data do Prospecto Definitivo, a Administradora é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.

**Custodiante:** É o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, inscrita no CNPJ sob nº 30.306.294/0001-45.

**Auditor Independente:** Significa a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Edifício São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, conjunto 81, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.

## 26. AVISOS LEGAIS

O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITA O INVESTIDOR A RISCOS, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 E SEGUINTE DO PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO SUBSTITUEM A LEITURA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DAS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA UM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PERDAS NO FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O FUNDO PODERÁ SOFRER PREJUÍZOS QUE PODERÃO RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARREJAR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO.

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

24 de Março de 2021

COORDENADOR LÍDER

genial  
institucional

GESTOR



MOGNO  
CAPITAL

ADMINISTRADORA

btgpactual

ASSESSOR LEGAL

TAUIL | CHEQUER  
MAYER | BROWN