

**ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA OFERTA PÚBLICA
PRIMÁRIA DA PRIMEIRA 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/2020/048, em 1º de outubro de 2020

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

**No montante total de até
R\$120.000.000,00
(cento e vinte milhões de reais)**

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, 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**"), o **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("**Banco Plural**"), o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("**Banco BTG Pactual**") e a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**Guide**" em conjunto com o Banco Plural e a Genial, "**Coordenadores Contratados**"), vêm a público comunicar, nesta data, o início da distribuição pública de, no máximo, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas e, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) cotas do ("**Cotas**"), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo), sendo o preço de emissão de cada Cota equivalente a R\$100,00 ("**Preço de Emissão**"), sendo todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) 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 o 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\$120.000.000,00
(cento e vinte 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 1ª (Primeira) 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 pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definidas abaixo), em regime de melhores esforços, do volume inicial máximo de 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas e o volume mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, pelo Preço de Emissão, somando o total da Oferta o valor máximo de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("**Montante Inicial da Oferta**") e mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**").

A Oferta será cancelada caso não sejam colocadas 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 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, correspondente a R\$24.000.000 (vinte e quatro milhões de reais) nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta ("**Cotas Adicionais**"). O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções (inclusive). As 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 outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para auxiliar na distribuição das Cotas objeto da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais ("**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 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 Reserva durante o Período de Reserva (conforme termos definidos abaixo), junto a uma única 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 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 Oferta e a Emissão foram aprovadas por meio do ato particular da Administradora datado de 14 de julho de 2020 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1934073, em 15 de julho de 2020 e do ato particular da Administradora datado de 24 de agosto de 2020 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1934995, em 24 de agosto de 2020.

4. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

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

Na hipótese de Distribuição Parcial, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, 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 Investidor já tiver 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 Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas da Emissão efetivamente distribuídas e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, sendo que, se o Investidor 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. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os 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 Cotas, conforme o disposto nos subitens "(i)" e "(ii)" acima.

O Montante Mínimo da Oferta, isto é, o volume mínimo de Cotas subscritas por Investidores necessárias para a manutenção da Oferta é de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Caso não haja adesão de Investidores à Oferta em montante correspondente ao Montante Mínimo da Oferta, durante o Período de Colocação (conforme definido abaixo), a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá proceder com o cancelamento da Oferta.

5. PRAZO DE COLOCAÇÃO

As 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 o 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 Cotas, considerando os Pedidos de Reserva 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 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 Reserva ou na ordem de investimento, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva 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 Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de 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 Reserva 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 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 reservas para os Investidores Não Institucionais; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observado, ainda, que os Investidores deverão adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, correspondentes ao valor total de R\$1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão (“**Aplicação Mínima Inicial**”). Não há qualquer outra limitação à subscrição de 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 “5.13.4. Plano de Distribuição” do Prospecto.

8. COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das 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 Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do “*Contrato de Distribuição Pública da 1ª (primeira) 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 Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação (“**Contrato de Distribuição**”), e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição.

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de 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” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NO PROSPECTO.

9. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de pedido de reserva das Cotas (“**Pedido de Reserva**”), durante o período de reserva que se inicia em 02 de setembro de 2020 (inclusive) e encerra-se em 30 de setembro de 2020 (inclusive) (“**Oferta Não Institucional**” e “**Período de Reserva**”, respectivamente).

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 Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

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

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva 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 Cotas objeto do Pedido de Reserva ou (b.2) uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva, 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 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 às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).
- (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 Reserva, 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 Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o 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 Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das 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 Reserva 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 Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as 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 Reserva automaticamente cancelado. **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” 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 Reserva, 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 Reserva.

Poderá haver desistência do Pedido de Reserva, sem ônus para o subscritor, caso haja divergência relevante entre as informações constantes do prospecto preliminar e 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 "5.13.5. Oferta Não Institucional" do Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, 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" DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, 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 RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, 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 RESERVA 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.

10. CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

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

11. OFERTA INSTITUCIONAL

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as 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 Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de 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 Cotas por ele subscritas ou (b.2) uma proporção entre a quantidade das Cotas da Emissão efetivamente distribuídas e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em receber a totalidade das 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 Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão devido. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de 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 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 "5.13.6. Oferta Institucional" do Prospecto.

12. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, 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.

13. DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

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

14. CONDIÇÕES E PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

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

As 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 Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

15. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DAS COTAS

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

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva 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, 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 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 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 Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3, 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, 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.

16. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3

As 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 Cotas realizadas pela B3.

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

As 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 Cotas.

17. 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 rescisão do Contrato de Distribuição.

18. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de 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.

O Gestor espera que os recursos líquidos captados por meio da Oferta sejam destinados na aquisição de novas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, conforme emissões estimadas, elencadas na tabela que consta do item "5.14. Destinação dos Recursos" do Prospecto, considerando a captação da totalidade do Montante Inicial da Oferta, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com a Política de Investimentos prevista no Regulamento do Fundo.

NA DATA DO PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DESCRITA NO PROSPECTO É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais CRIs descritos no item "5.14. Destinação dos Recursos" do Prospecto ainda não podem ser considerados como Ativos Alvo pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta

ainda não possuem destinação garantida.

Adicionalmente, ainda que o Montante Inicial da Oferta não seja captado, em razão 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 no item "3.5. Política de Investimentos" na página 27 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 do Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Montante Inicial da Oferta", constante da página 84 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.

18.1 Procuração de Conflito de Interesses

Apesar de o Prospecto Preliminar ter previsto a possibilidade de outorga, pelos Cotistas, de forma facultativa, de procurações específicas com poderes para representá-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotista que seria convocada para deliberar pela autorização para aquisição de ativos em situação de Conflito de Interesse após o encerramento da Oferta, por uma questão comercial, as partes envolvidas na Oferta decidiram excluir tal possibilidade. NESSE SENTIDO, TODAS AS PROCURAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES OBTIDAS DURANTE O PERÍODO DE RESERVA SERÃO DEVIDAMENTE DESCARTADAS.

19. 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 DO PROSPECTO.

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

20. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

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

Evento	Etapa	Data prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	15/07/2020
2.	Protocolo de pedido de admissão das Cotas e de listagem do Fundo junto à B3	15/07/2020
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado	26/08/2020
4.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	26/08/2020
5.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	26/08/2020
6.	Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores	01/09/2020
7.	Início do Procedimento de Coleta de Intenções - Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	02/09/2020
8.	Conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções – Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	30/09/2020
9.	Registro da Oferta pela CVM	01/10/2020
10.	Divulgação do Anúncio de Início	01/10/2020
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/10/2020
12.	Data de realização do Procedimento de Alocação	01/10/2020
13.	Data de Liquidação	06/10/2020
14.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	07/10/2020

(1) 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.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) 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 Cotas, veja o item "5.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto.

21. 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 Cotas.

Esclarecimentos 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), Botafogo

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22.250-040

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria/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

São Paulo, SP

CEP: 04571-050

At.: Produtos

Tel.: (11) 2137-8888

E-mail: 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 "Oferta Pública", e, então, localizar o documento procurado do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade).

Coordenadores Contratados

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar

São Paulo, SP
CEP: 04571-050
At.: Odilon Teixeira
Tel.: (11) 3206-8131

E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com

Website: www.bancoplural.com (neste website clicar em "Investment Banking", em seguida clicar em "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, logo abaixo de "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE", localizar o documento procurado).

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Rua Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, sala 501
Rio de Janeiro, RJ
CEP: 22.250-911
At.: Julia Zilio
Tel.: (11) 3383-2295

E-mail: julia.zilio@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactualdigital.com/> (neste website, clicar em oferta pública no inferior da página, digitar login e senha para entrar na área logada, selecionar "Investimentos" > "Ofertas Públicas"; selecionar "1ª Emissão FII Mogno CRI High Grade" e localizar o documento procurado).

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi
São Paulo, SP
CEP: 01.451-011

At.: Luis Gustavo Pereira
Tel.: +55 (11) 3576-6970

E-mail: lpereira@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br/> (neste website, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "1ª Emissão FII Mogno CRI High Grade" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais").

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 (neste website acessar "Informações de Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificado de Recebíveis Imobiliários High Grade", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificado de Recebíveis Imobiliários High Grade", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o documento procurado).

B3

Praça Antonio Prado, nº 48
Rua XV de Novembro, nº 275
São Paulo, SP

Website: <http://www.b3.com.br> (neste website clicar na seguinte sequência de links: Home > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas de renda variável > Ofertas em andamento > Fundos, selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de

Recebíveis Imobiliários High Grade” e, então, localizar o documento procurado).

22. 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.

23. DIREITOS, VANTAGENS E CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as 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 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 Cotas entregues aos investidores na respectiva integralização, os referidos investidores farão jus aos rendimentos, se houver, resultantes do investimento, pelo Fundo, em Aplicações Financeiras.

24. 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 22.250-040, 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 Rua Iguatemi, nº 192, conjuntos 213 e 214, Itaim Bibi, CEP 01451-010, 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 Preliminar, 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 o 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.

25. AVISOS LEGAIS

O INVESTIMENTO NO FUNDO SUJEITA O INVESTIDOR A RISCOS, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO "6. FATORES DE RISCO" 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 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.

1º DE OUTUBRO DE 2020

COORDENADOR LÍDER

genial
investimentos

ADMINISTRADORA

btgpactual

COORDENADORES CONTRATADOS

btgpactual
digital

ASSESSOR LEGAL

Machado
Meyer

GESTOR


MOGNO
CAPITAL

TPLURAL

Guide®