

MATERIAL PUBLICITÁRIO



MOGNO
C A P I T A L

3ª Emissão MGCR



Autorregulação
ANBIMA

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

DISCLAIMER

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Esta apresentação foi elaborada pela Mogno Investimentos Ltda. (“Mogno Capital”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo de seu destinatário (“Destinatário”).

As informações contidas nesta apresentação foram fornecidas pelas partes envolvidas nas operações descritas neste documento, sejam clientes, funcionários ou assessores (“Partes Envolvidas”) e obtidas junto a outras fontes públicas, sendo que a Mogno Capital não realizou uma verificação independente destas informações. Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que ainda não ocorreram e estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

A Mogno Capital e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A Mogno Capital não assume responsabilidade pela conclusão das operações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. A Mogno Capital não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pela Mogno Capital, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos relativos ao Destinatário. Não é obrigação da Mogno Capital implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como a Mogno Capital não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser mantidas pelo Destinatário de forma estritamente confidencial e só podem ser divulgadas pelo Destinatário a seus agentes, representantes, funcionários ou consultores que tenham concordado em tratar tais informações de forma confidencial.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

DISCLAIMER

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Este material é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Gestor, o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste material refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Mogno.

Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento baseada nas informações contidas nesta apresentação. A rentabilidade de instrumentos financeiros pode apresentar variações, e seu preço ou valor pode, direta ou indiretamente, aumentar ou diminuir. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita nesta apresentação em relação a desempenhos futuros.

O Gestor, o Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa apresentação ou de seu conteúdo.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

Uma gestora de investimentos

A Mogno Capital Investimentos Ltda. é uma gestora de investimentos independente, fundada em 2015.

Ao longo de sua trajetória, o Gestor focou no desenvolvimento de alternativas diferenciadas de investimento. As áreas de atuação da Mogno Capital Investimentos Ltda. são:

No mercado imobiliário a Mogno Capital Investimentos Ltda. atua em 3 (três) segmentos:

- (i) Investimentos imobiliários líquidos: atuando desde 2015 nesse segmento, hoje o Gestor possui mais de um bilhão de reais sob gestão nessa estratégia;
 - (ii) Investimentos imobiliários ilíquidos: o Gestor realizou mais de dez operações em ativos ilíquidos em 3 (três) países diferentes: EUA, Brasil e Portugal; e
 - (iii) Consultoria imobiliária: gestão de diversas carteiras imobiliárias de clientes.
- Nessa estratégia o Gestor busca otimizar e preservar o patrimônio imobiliário dos clientes.

ABORDAGEM AMPLA MATERIAL PUBLICITÁRIO



Página 102 do prospecto

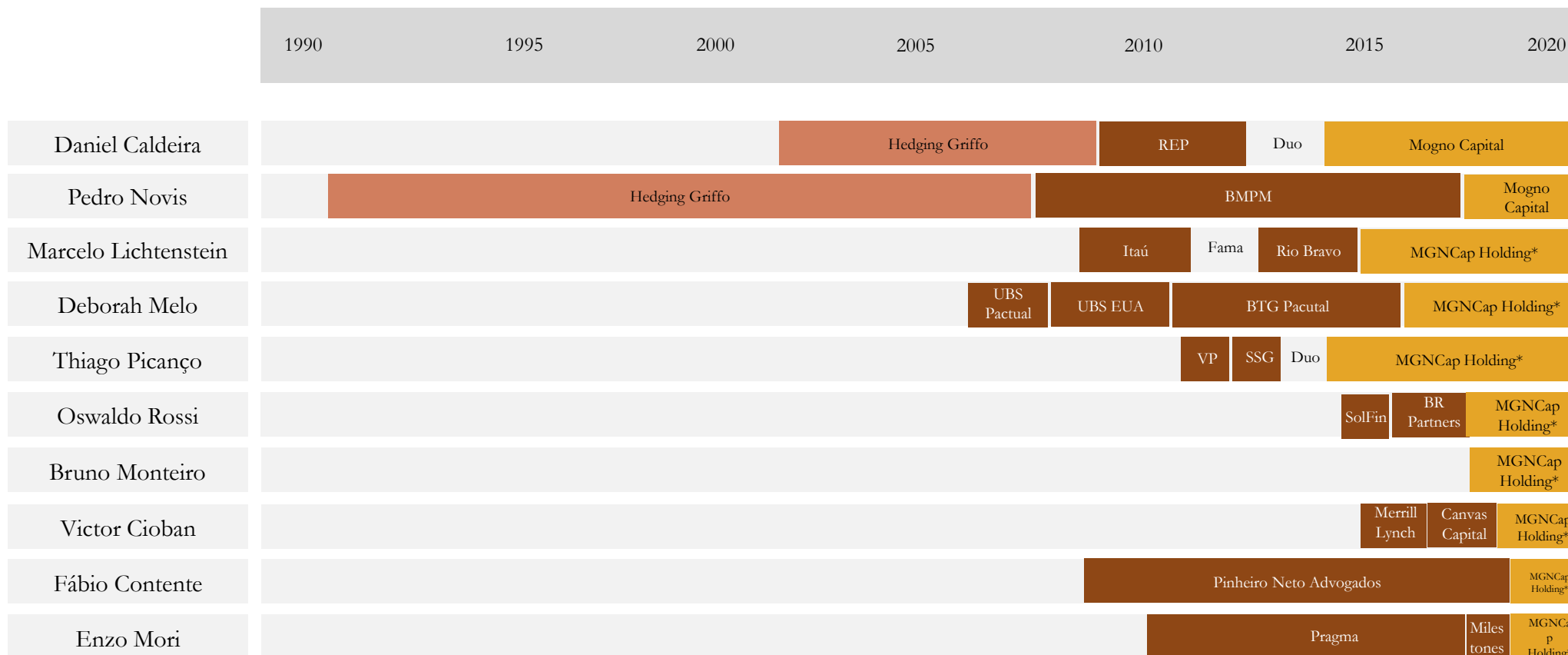
WEALTH MANAGEMENT BRASIL	REAL ESTATE
WEALTH MANAGEMENT OFFSHORE	PRIVATE EQUITY E VENTURE CAPITAL
PREVIDÊNCIA E SEGUROS	PRODUTOS ESTRUTURADOS

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

TRUE PARTNERSHIP MATERIAL PUBLICITÁRIO



Páginas 43 a 45 do prospecto



47

PROFISSIONAIS

10

SÓCIOS

*A MGNCap Holding LTDA. é sócia da Mogno Capital, de modo que os sócio indicados é sócio indireto da gestora.

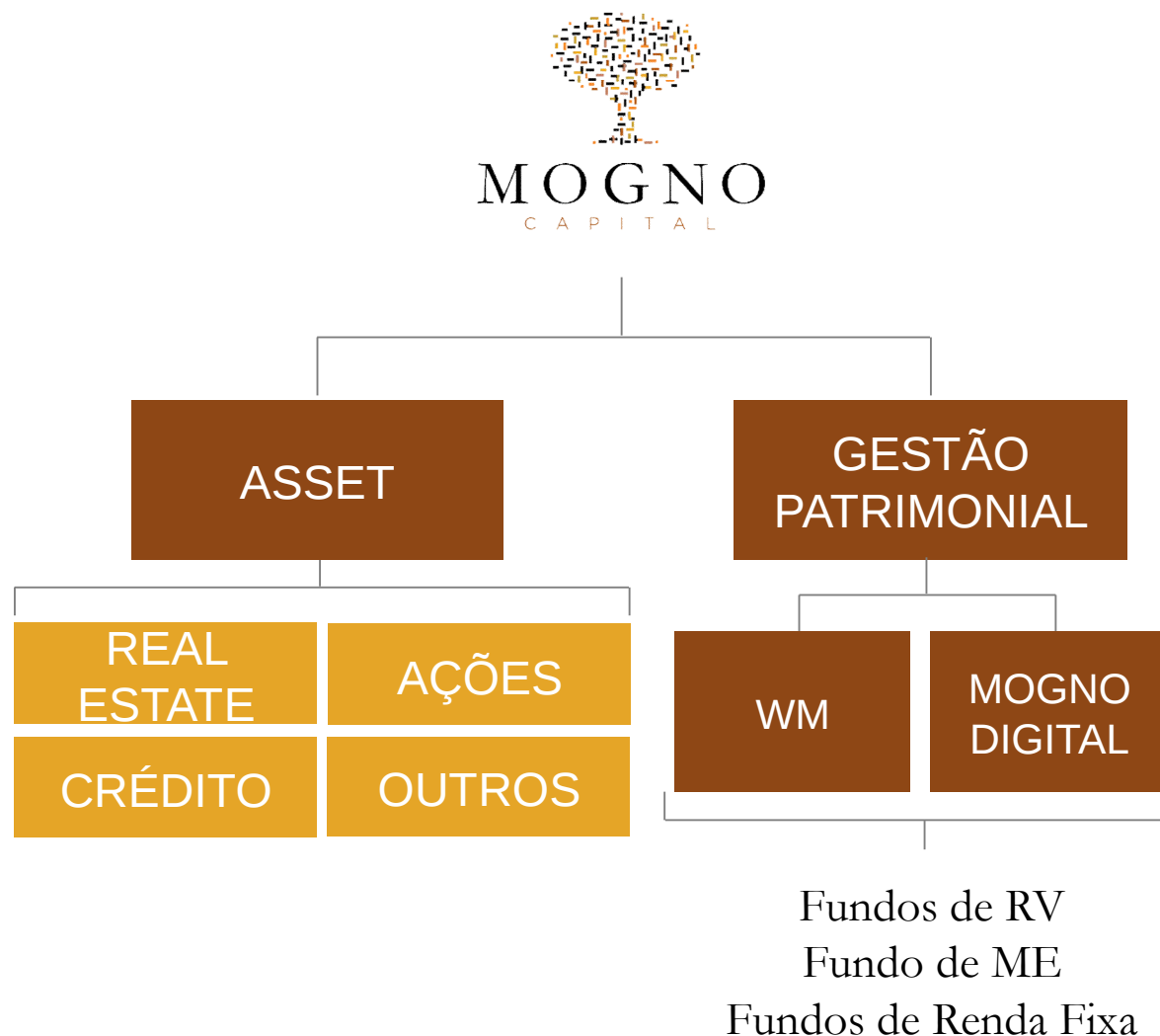
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL



Página 103 do prospecto



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

IMOBILIÁRIO: FUNDOS LISTADOS



Expertise em diversas ramificações da classe

Página 103 do prospecto

Mogno Fundo de Fundos (MGFF11)

Nosso maior fundo, hoje conta com 800 milhões sob gestão. O MGFF conta com uma gestão ativa, e tem como base principal a aquisição de cotas de outros FIIs oferecendo ao cotista a possibilidade de entrada em ofertas.

Mogno Hotéis (MGHT11)

Fundo de investimento imobiliário que tem a hotelaria como principal foco de investimento. Atualmente conta com 1 imóvel em seu portfólio, CRIs do setor de hotelaria também, isso com mais de 100 milhões sob gestão.

Mogno CRI (MGCR11)

Com foco em Recebíveis imobiliários, o MGCR tem uma carteira composta de ativos avaliados pela gestão como high grade. Estratégia híbrida de FIIs de papel e CRIs.

Mogno Real Estate Impact (MGIM11)

Fundo com foco em aquisição de imóveis em áreas secundárias para retrofit.

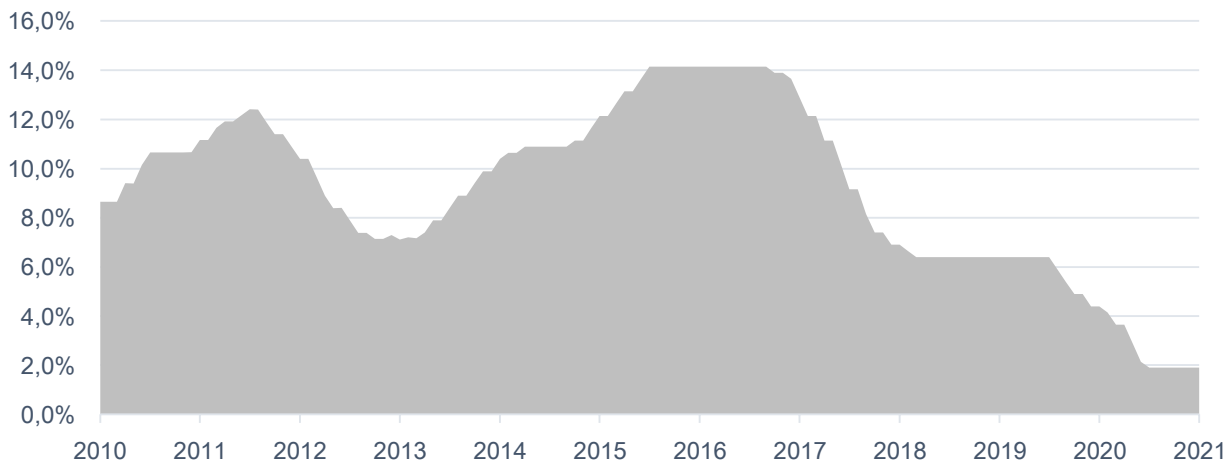
Cenário Econômico

MATERIAL PUBLICITÁRIO

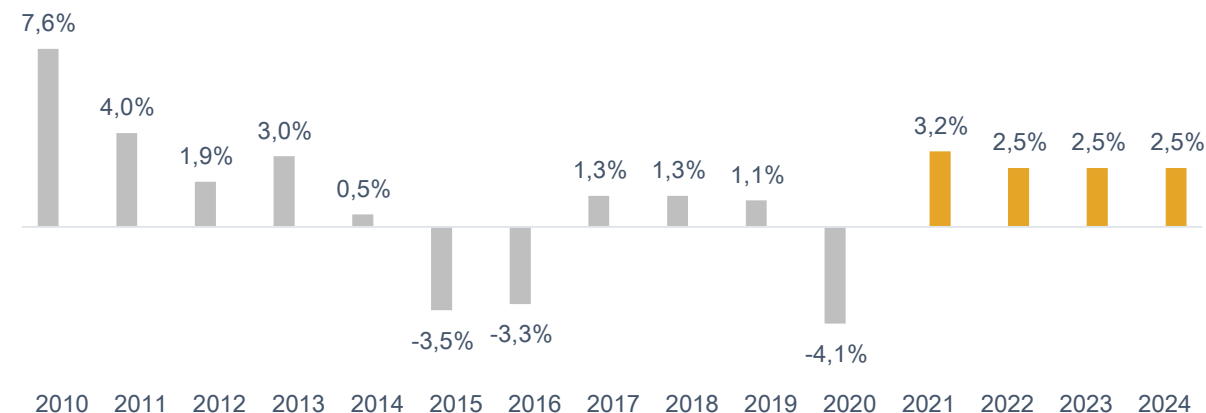


Página 104 do prospecto

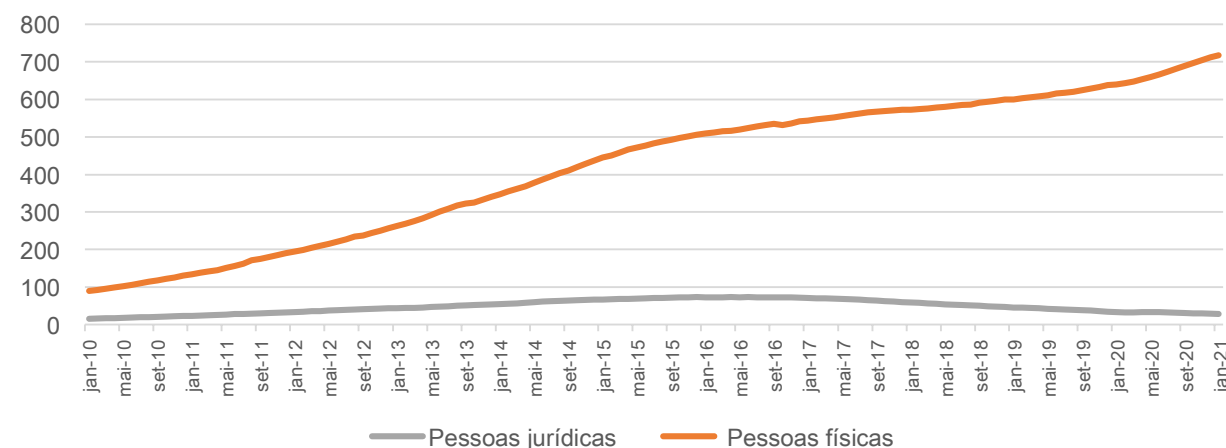
Taxa Selic



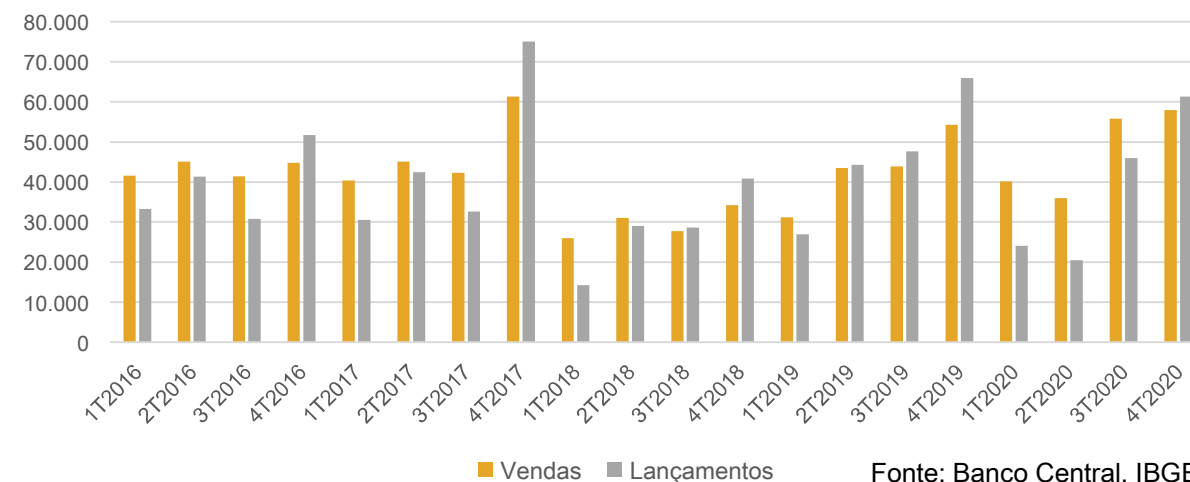
PIB



Saldo de crédito Imobiliário (R\$ milhões)



Número de unidades lançadas e vendidas



Fonte: Banco Central, IBGE e Boletim Focus, CBIC

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

Mercado de CRIs

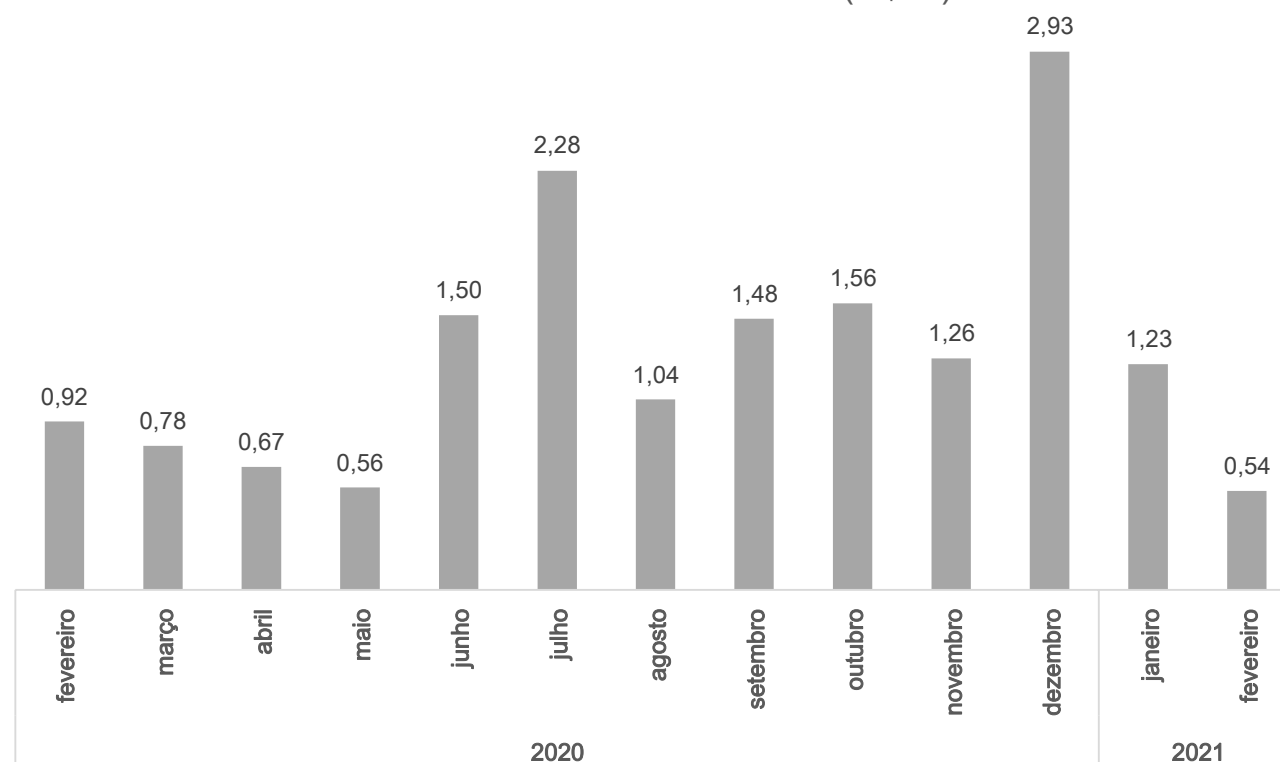
MATERIAL PUBLICITÁRIO



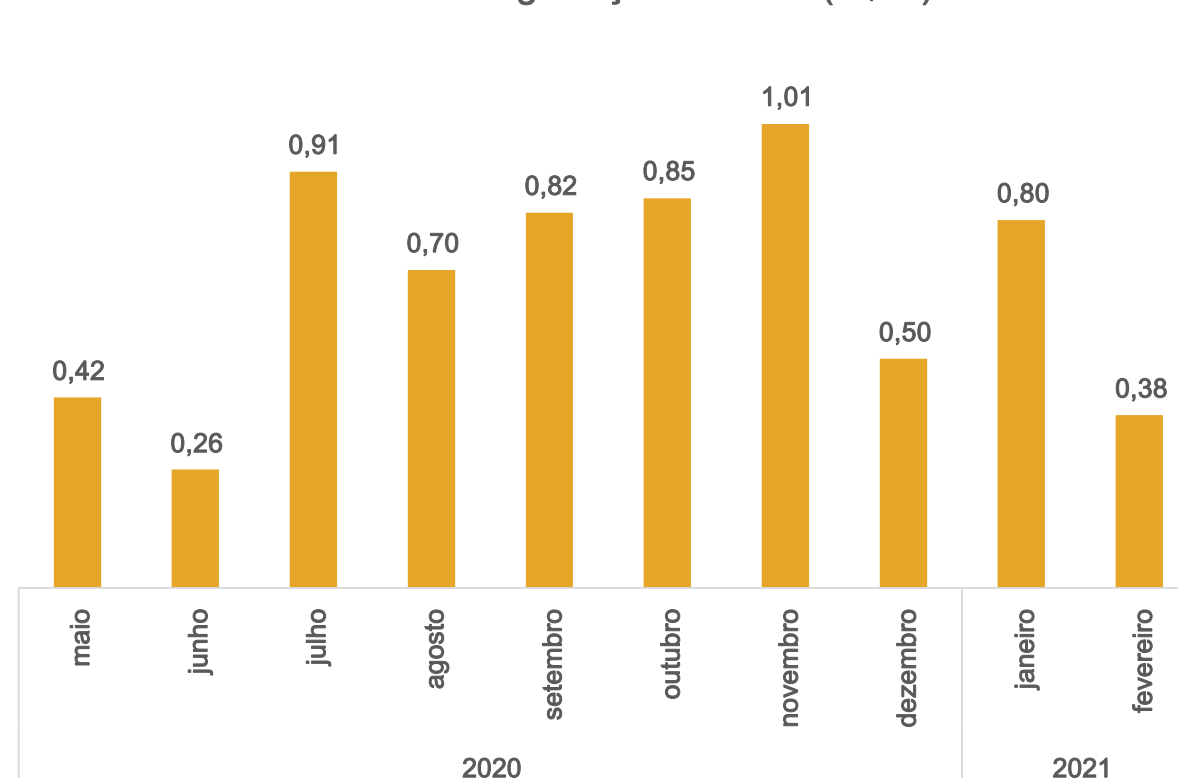
Página 104 do prospecto

Os juros menores incentivaram o desenvolvimento do mercado de dívida e a isenção fiscal dá vantagem aos CRIs por baratear o custo de financiamento final para o devedor

Volume de emissão de CRIs (R\$ bi)



Volume de negociação de CRIs (R\$ bi)



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

Fonte: CETIP

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade lançado em outubro de 2020, hoje tem um patrimônio de 68,6 milhões.



Fundo destinado à aquisição de papéis de natureza imobiliária. Com foco na estrutura das operações, análise de crédito interna da operação, avaliando devedor e garantias.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.



Exposição a indexadores IPCA e CDI.
Retorno composto por operações estruturadas de CRIs e FIIs.



Estratégia que, na análise do gestor, busca aproveitar distorções de mercado dos fundos de papel.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estratégia de Investimento



Página 105 do prospecto

RISCO

Recebíveis *High Grade*

Foco na aquisição de recebíveis com bom risco

- Sistema de *rating* interno
- Avaliação de risco de crédito, garantias e estrutura

CRIs e FIIs

INSTRUMENTO

Exposição a recebíveis via CRIs e FIIs

- Acessar oportunidades em estruturas de FII
- Capturar distorções entre preço de FIIs e valor a mercado de sua carteira de recebíveis

Discricionariedade entre inflação e taxa de juros

- Captura das melhores relações entre risco e retorno
- Possibilidade de balancear exposição aos indexadores

INDEXAÇÃO

Inflação e Juros

Diversificação da exposição em segmentos

- Ampliação do universo de recebíveis elegíveis
- Diluição de riscos

Segmentos diversos

EXPOSIÇÃO

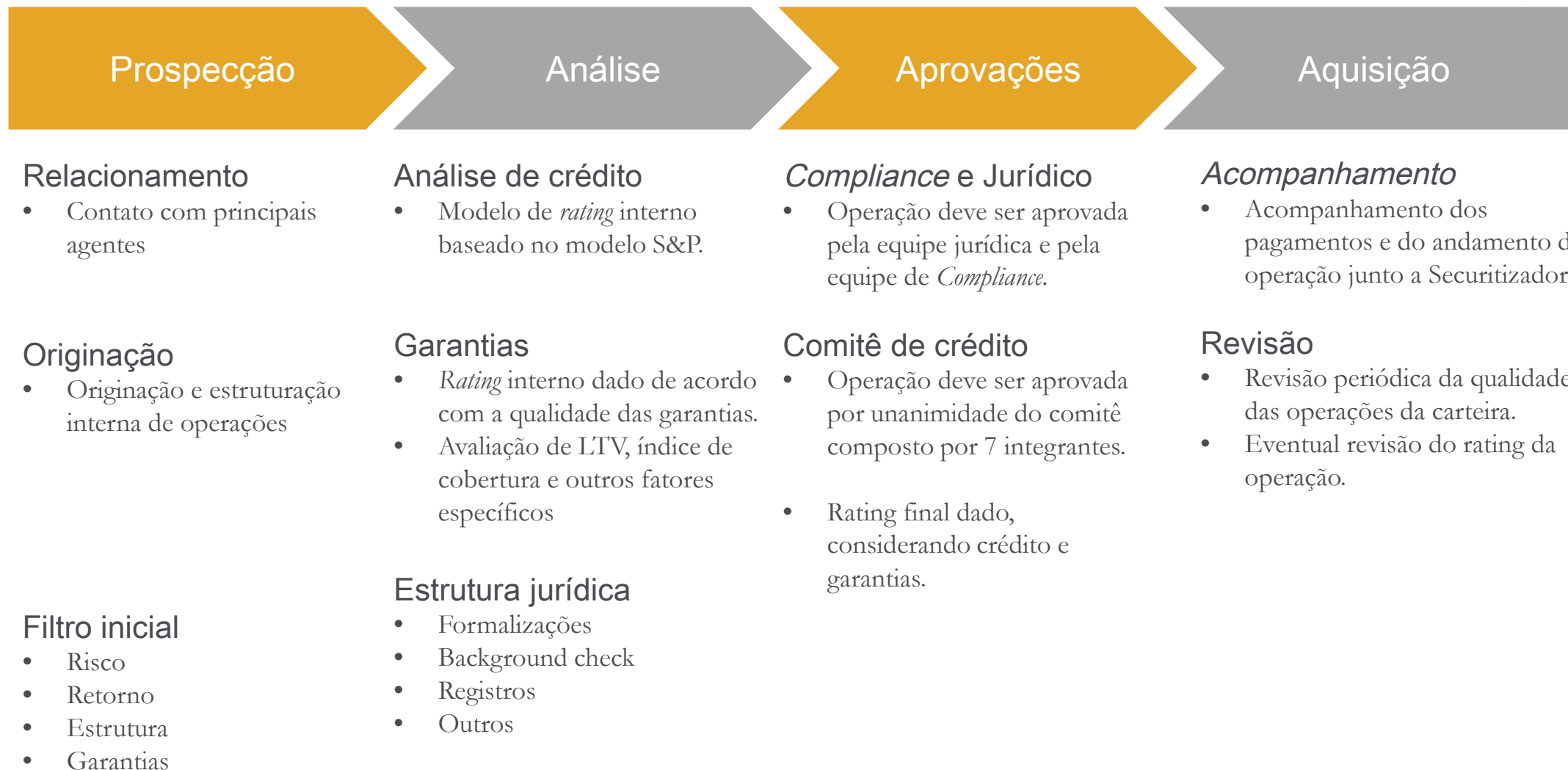
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Processo de Investimento



Página 105 do prospecto



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MGCR11- Perfil da Carteira

Página 106 do prospecto



CÓDIGO	DEVEDOR	RATING	SEGMENTO	INDEXADOR	Tx. EMISSÃO	Tx. AQUISIÇÃO	DURATION	VOLUME	%PL	PAGAMENTO
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,88	R\$ 10.249.358	14,87%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,85	R\$ 9.599.724	13,93%	mensal
20K0571487	Blue Macaw	N/A	Logística	IPCA+	5,34	5,54	5,77	R\$ 5.163.970	7,49%	mensal
20I0696446	Paes&G	N/A	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,61	R\$ 4.004.495	5,81%	mensal
20J0763944	Setin	N/A	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,78	R\$ 3.453.438	5,01%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	4,13	R\$ 3.373.514	4,89%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,11	R\$ 3.020.911	4,38%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,11	R\$ 3.020.911	4,38%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	6,07	R\$ 2.956.885	4,29%	mensal
19G0269138	Direcional	AA+	Corporativo	CDI%	104,00	125,00	2,51	R\$ 2.567.850	3,73%	Semestral
20J0764140	Gafisa	N/A	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,11	R\$ 2.500.528	3,63%	mensal
20J0764341	Gafisa	N/A	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,11	R\$ 2.491.130	3,61%	mensal
19J0329039	Tegra	A-	Residencial	CDI+	1,10	2,00	1,71	R\$ 1.022.793	1,48%	trimestral
20B0980166	Grupo Mateus	A	Varejo	IPCA+	4,70	4,89	5,07	R\$ 1.021.422	1,48%	mensal
Resumo*					4,87	4,93	5,06	R\$ 54.446.929	78,98%	

FIs

ATIVO	SEGMENO	VOLUME	%PL
SADI11	FII de CRI	R\$ 2.247.013	3,26%
JPPA11	FII de CRI	R\$ 2.247.013	2,11%
KNSC11	FII de CRI	R\$ 2.247.013	1,85%
Outros	FII de CRI	R\$ 2.247.013	1,67%
Resumo		R\$ 8.988.051	8,89%

Fonte: Relatório gerencial de janeiro de 2021.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

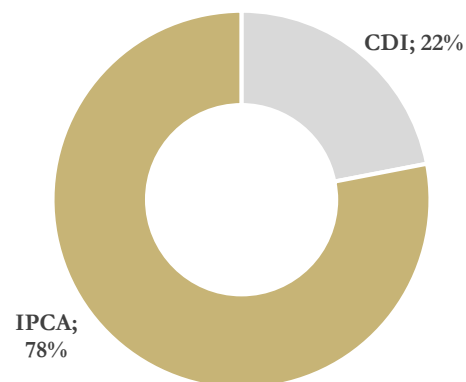
MATERIAL PUBLICITÁRIO

MGCR11- Perfil da Carteira

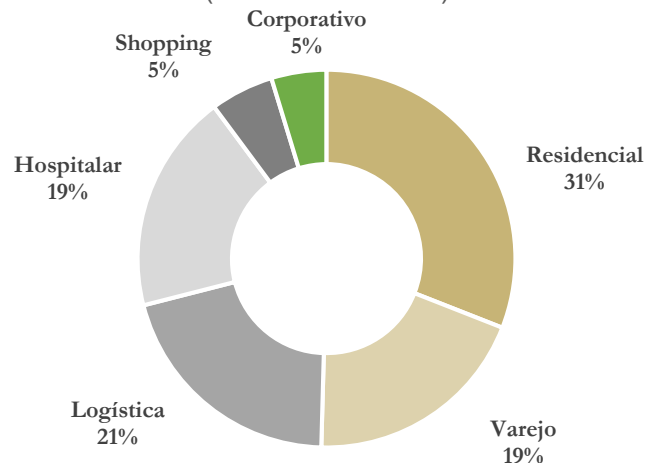
Página 106 do prospecto



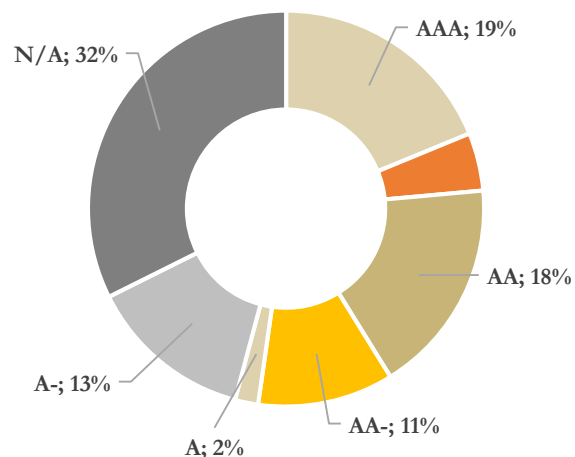
Alocação por Indexador
(%carteira de CRIs)



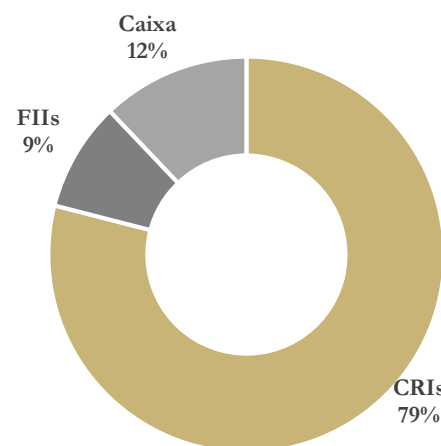
Alocação por Segmento
(%carteira de CRIs)



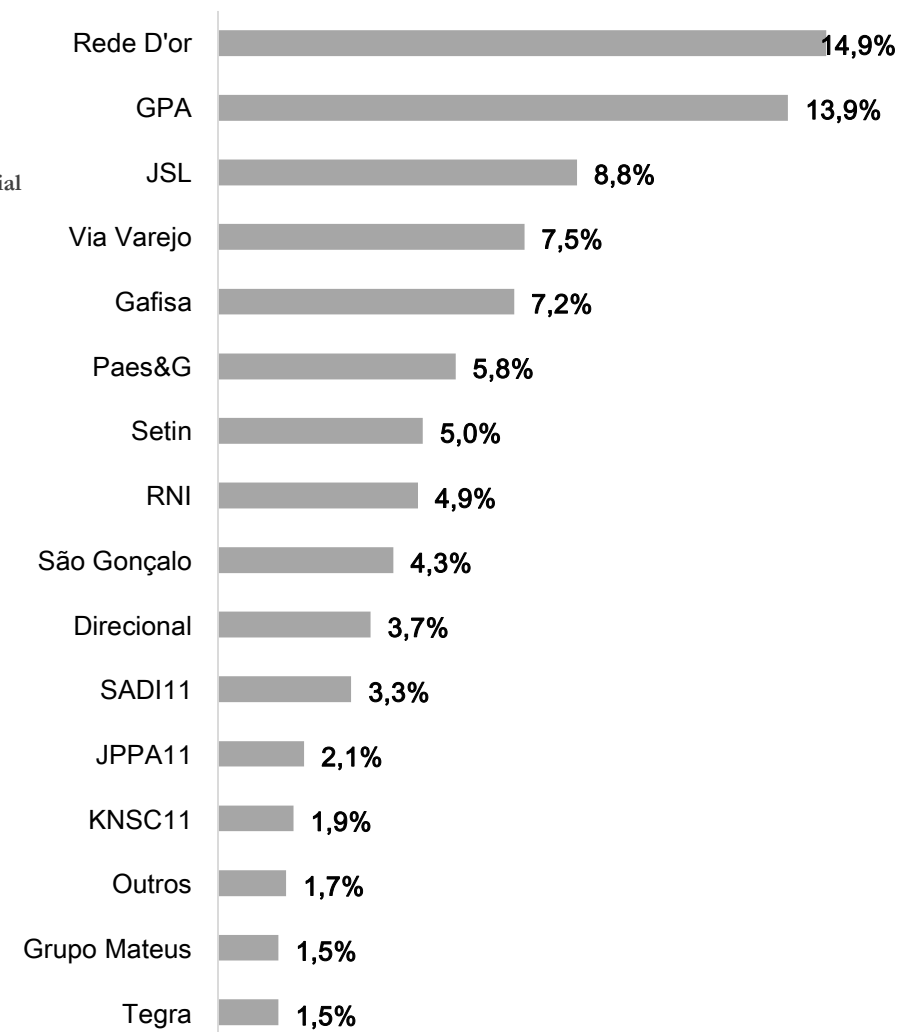
Alocação por Rating
(%carteira de CRIs)



Alocação por Estratégia
(% do PL)



Exposição



Fonte: Relatório gerencial de janeiro de 2021.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

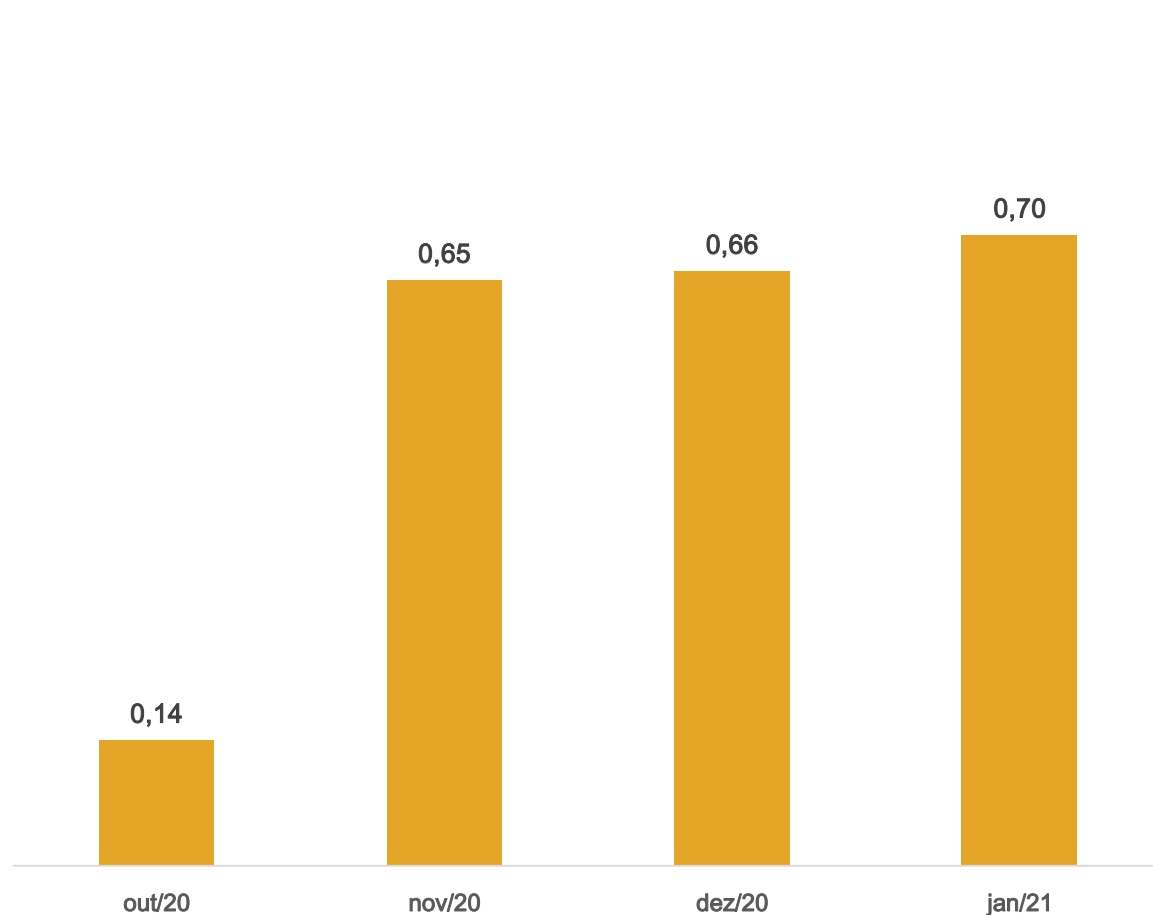
MATERIAL PUBLICITÁRIO

MGCR11- Resultados da Carteira

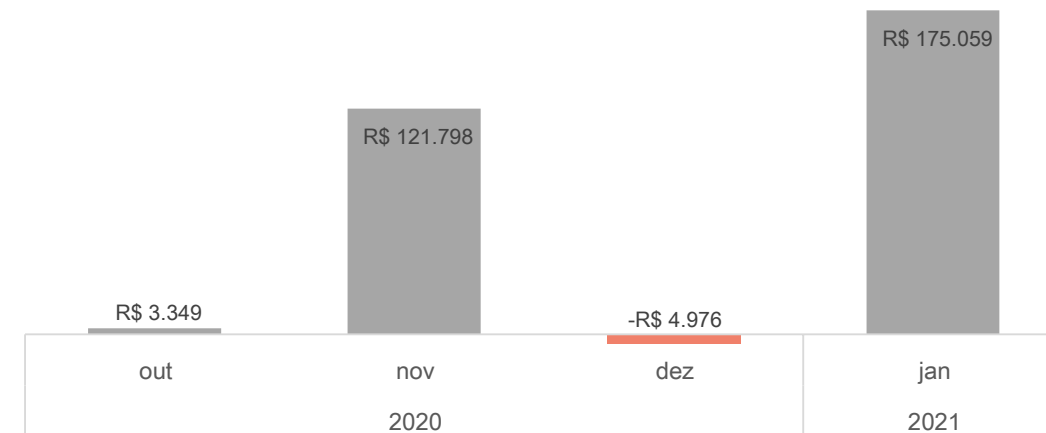


Página 107 do prospecto

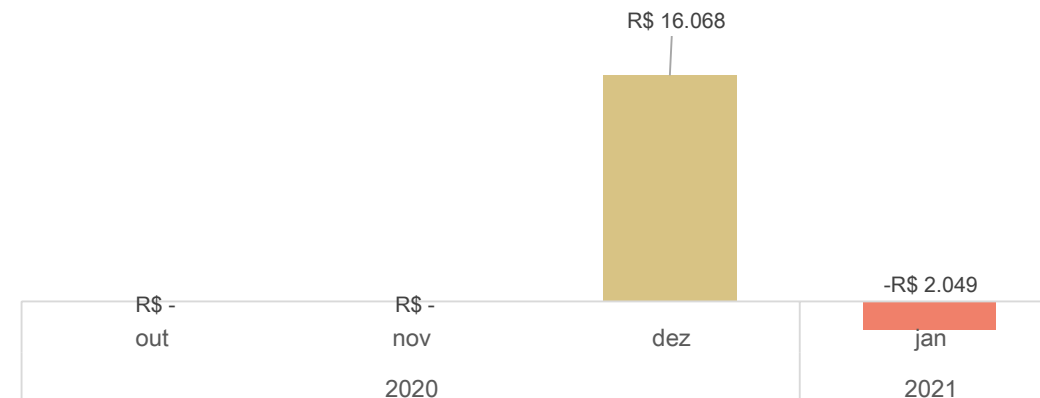
Histórico de distribuição



Resultado com operações de FIIs



Resultado com operações de CRIs



Fonte: Relatório gerencial de janeiro de 2021.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.



Sumário da oferta

Coordenador Líder	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Fundo	FII Mogno CRI Hight Grade (MGCR11)
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
Emissão	3ª Emissão de Cotas.
Assessor Legal	Tauil & Chequer Associado Mayer Brown LLP
Oferta	Instrução CVM nº 400/03 e sob regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas.
Montante inicial	Inicialmente, 2.000.000 de novas cotas, em série única, correspondente a, inicialmente, R\$200.000.000,00.
Montante mínimo	200.000, totalizando o montante mínimo de R\$20.000.000,00
Lote Adicional	O volume total da Oferta poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, em até 400.000 Cotas
Preço de Emissão por Cota	R\$ 100,00
Taxa de Distribuição	Os custos serão arcados pelo Fundo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

Cronograma Estimado



Evento	Data Prevista
<u>Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM</u>	08/03/2021
<u>Obtenção do Registro da Oferta na CVM</u>	22/03/2021
<u>Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo</u>	24/03/2021
<u>Início das Apresentações a potenciais Investidores</u>	24/03/2021
<u>Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)</u>	31/03/2021
<u>Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador</u>	31/03/2021
<u>Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3</u>	13/04/2021
<u>Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3</u>	15/04/2021
<u>Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador</u>	15/04/2021
<u>Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador</u>	16/04/2021
<u>Data de liquidação do Direito de Preferência</u>	16/04/2021
<u>Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</u>	19/04/2021
<u>Encerramento do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)</u>	23/04/2021
<u>Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (fora do Direito de Preferência)</u>	27/04/2021
<u>Data de Liquidação das Novas Cotas</u>	30/04/2021
<u>Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento</u>	03/05/2021

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

Pipeline de ativos

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CRI	Segmento	Mês de Investimento	% PL	Indexador	Taxa(a.a.)*
Incorporação	Residencial	mai/21	10,0%	IPCA+	5,0%
Corporativo	Hotelaria	mai/21	7,4%	IPCA+	8,0%
Logístico	Varejo	mai/21	3,3%	IPCA+	6,0%
Incorporação	Residencial	jun/21	5,6%	IPCA+	6,0%
Incorporação	Residencial	jun/21	5,6%	IPCA+	6,0%
SLB	Educação	jun/21	5,6%	IPCA+	5,5%
Incorporação	Residencial	jul/21	3,7%	IPCA+	7,0%
BTS	Hipermercado	jun/21	3,7%	IPCA+	5,5%
Parque solar	Telecomunicação	jul/21	5,6%	IPCA+	6,0%
Shooping	Shooping	mai/21	5,6%	IPCA+	5,0%
Corporativo	Residencial	mai/21	5,6%	CDI+	4,0%
FIIIs		mai/21	15,5%		

Fonte: Mogno Capital

Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações. * Taxas estimadas, dado que algumas operações ainda estão em estruturação e passíveis de alterações.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.

Estudo de viabilidade

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Página 108 do prospecto

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
Premissas econômicas					
IPCA	5,06%	4,78%	4,72%	4,71%	4,76%
CDI	3,39%	5,39%	6,68%	7,36%	7,76%
MGCRII - Pós Emissão					
(+) Receita CRI	7,72%	8,14%	8,23%	8,29%	8,37%
(+) Receita FIIs	1,21%	1,21%	1,21%	1,21%	1,21%
(+) Giro de FIIs	0,27%	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%
(+) Ativos de Liquidez	0,10%	0,07%	0,09%	0,09%	0,10%
(-) Despesas	-0,88%	-0,92%	-0,92%	-0,92%	-0,92%
Resultado (a.a.)	8,43%	8,78%	8,89%	8,95%	9,04%
Resultado (R\$/cota)	8,01	8,34	8,44	8,51	8,58
Distribuição média	0,67	0,70	0,70	0,71	0,72

Fonte: Mogno Capital, B3

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.



ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

I. Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme a Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de Imposto de Renda, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo Imposto de Renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.



II. Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

III. Riscos Relativos a Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

Covid-19

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid- 19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários monitorados pelo Gestor, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da oferta.



IV. Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, dentre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

V. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido aos Cotistas solicitar resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.



VI. Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção, até o limite de seu patrimônio. Não obstante, existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo subjacente permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

VII. Risco da Influência Significativa do Governo Federal Sobre a Economia Brasileira

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



VIII. Risco de Instabilidade Política

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Em 2018, a população brasileira elegeu Jair Messias Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo.

Os desdobramentos das investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira.

Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.



IX. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRIs, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRIs deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

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

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

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

X. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é admitido aos Cotistas solicitar o resgate de suas Cotas, sendo permitido o resgate somente na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, estes terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.



XI. Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou às Aplicações Financeiras, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

XII. Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Alvo do Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir recebimento de valores pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos Alvo que o Fundo poderá adquirir.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras.

XIII. Risco de Crédito dos Ativos Alvo da Carteira do Fundo

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de remuneração dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos devedores de tais Ativos Alvo.



XIV. Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de emissões do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

XV. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRIs

O investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRIs. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XVI. Risco de Não Disponibilidade de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras a fim de propiciar a rentabilidade das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.



XVII. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

XVIII. Risco Relativo à Frequente Alteração da Legislação tributária do CRIs, LCI e LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XIX. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo

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

XX. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras a fim de propiciar a rentabilidade esperada das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.



XXI. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar que a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, convoque a Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) do parágrafo acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item (iii) acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo do Fundo será equivalente ao valor das Cotas ou favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XXII. Risco Regulatório e Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

XXIII. Risco Operacional

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de administração e gestão adequadas, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.



XXIV. Risco Imobiliário

Os Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, bem como os imóveis ou direitos reais adquiridos em razão da execução das garantias ou liquidação dos Ativos Alvo, podem ser vinculados a empreendimentos imobiliários, e a eventual desvalorização dos empreendimentos vinculados, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente os locais dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura ou de serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) a desapropriação dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

XXV. Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora e/ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (iv) do parágrafo acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXVI. Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

No entanto, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na seção “5.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” do Prospecto.



XXVII. Risco do Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da Emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de realizar uma alocação adequada de recursos em Ativos Alvo e Aplicações Financeiras e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

XXVIII. Risco Relacionado à Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

XIX. Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito desta Emissão de Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade poderá vir a ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, um eventual risco de configuração de Conflito de Interesses. Ademais, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperadas, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

XXX. Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora e o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo e o Gestor poderão contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em Conflito de Interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.



XXXI. Risco de Pagamento do Componente por Destituição do Gestor sem Justa Causa

Nos termos do Regulamento do Fundo e do Contrato de Gestão, será devido o Componente por Destituição na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa. O eventual pagamento do Componente por Destituição pelo Fundo poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do Fundo, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

XXXII. Riscos do Investimento em Fundos de Investimento Imobiliários e de Perda Patrimonial Total

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário, assim como o Fundo, é de risco, sujeitando os investidores a (i) perdas patrimoniais, podendo ser chamados a aportar recursos adicionais caso o fundo venha a ter patrimônio líquido negativo; e (b) riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das novas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a possíveis perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.



XXXIII. Riscos Relacionados aos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo apresentam seus próprios riscos, que podem não terem sido analisados em sua completude, podendo inclusive ser alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, ou em outro procedimento de natureza similar. Na ocorrência de tais eventos, o Fundo poderá não ser compensado adequadamente pela indisponibilidade ou perda dos referidos Ativos Alvo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

XXXIV. Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor

O objetivo do Fundo consiste na aquisição predominante de Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

XXXV. Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para Fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição, sendo que o Gestor poderá se utilizar de outros critérios para tal determinação. Uma má-avaliação por parte do Gestor quanto à composição de ágio e/ou deságio na aquisição de Ativos Alvo ou Aplicações Financeiras poderá afetar negativamente a rentabilidade esperada dos respectivos investimentos, podendo afetar negativamente o patrimônio líquido do Fundo.



Este material foi elaborado pela Mogno Investimentos Ltda. (“Mogno”). A Mogno não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimentos, valores imobiliários ou qualquer outros ativos. O Prospecto está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores, nos seguintes endereços:

Administradora:

<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 desejado).

Coordenador Líder:

<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 Prospecto do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade).

CVM:

<http://www.gov.br/cvm/pt-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:

<http://www.b3.com.br> (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “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).

Contato

contato@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

Endereço

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo/SP
01451-010

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, CONSTANTE NAS PÁGINAS 76 À 86 DO PROSPECTO.