

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS

No valor de, inicialmente, até  
**R\$ 100.000.000,00**  
(cem milhões de reais)



*GESTOR*



*COORDENADOR LÍDER*



*ADMINISTRADOR*



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## *Disclaimer*

Este material foi preparado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”) e pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”) exclusivamente como material publicitário (“Material Publicitário”) relacionado à oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”), nominativas e escriturais, em série única, da primeira emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), com base em informações prestadas pela Administradora e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nas Cotas. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, do Fundo e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos e aos setores imobiliário e às Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e as demais instituições participantes da Oferta.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

**A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM. O prospecto definitivo será colocado à disposição dos investidores a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, o que dependerá da concessão do registro da Oferta pela CVM. Quando divulgado, o prospecto definitivo deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para investimento nas Cotas, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.**

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

---

### Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Sobre a Mogno Capital

Características da Oferta

Cronograma

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

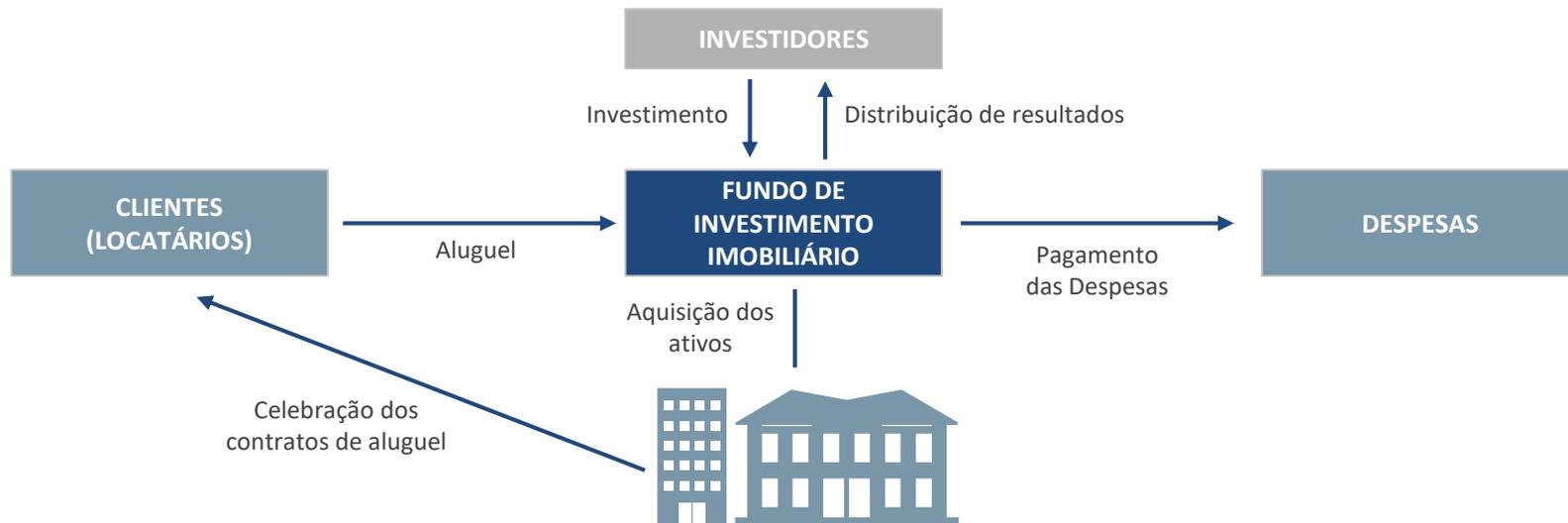
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fundos de Investimento Imobiliário

(Página 55 do Prospecto)

### O que é um Fundo de Investimento Imobiliário?

- O fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários (nos termos da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis), tais como a construção e a aquisição de imóveis para posterior locação ou arrendamento, podendo ainda investir em determinados títulos e valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário como (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; (iv) cotas de outros FII, dentre outras possibilidades de investimentos descritas na Instrução CVM 472.



4

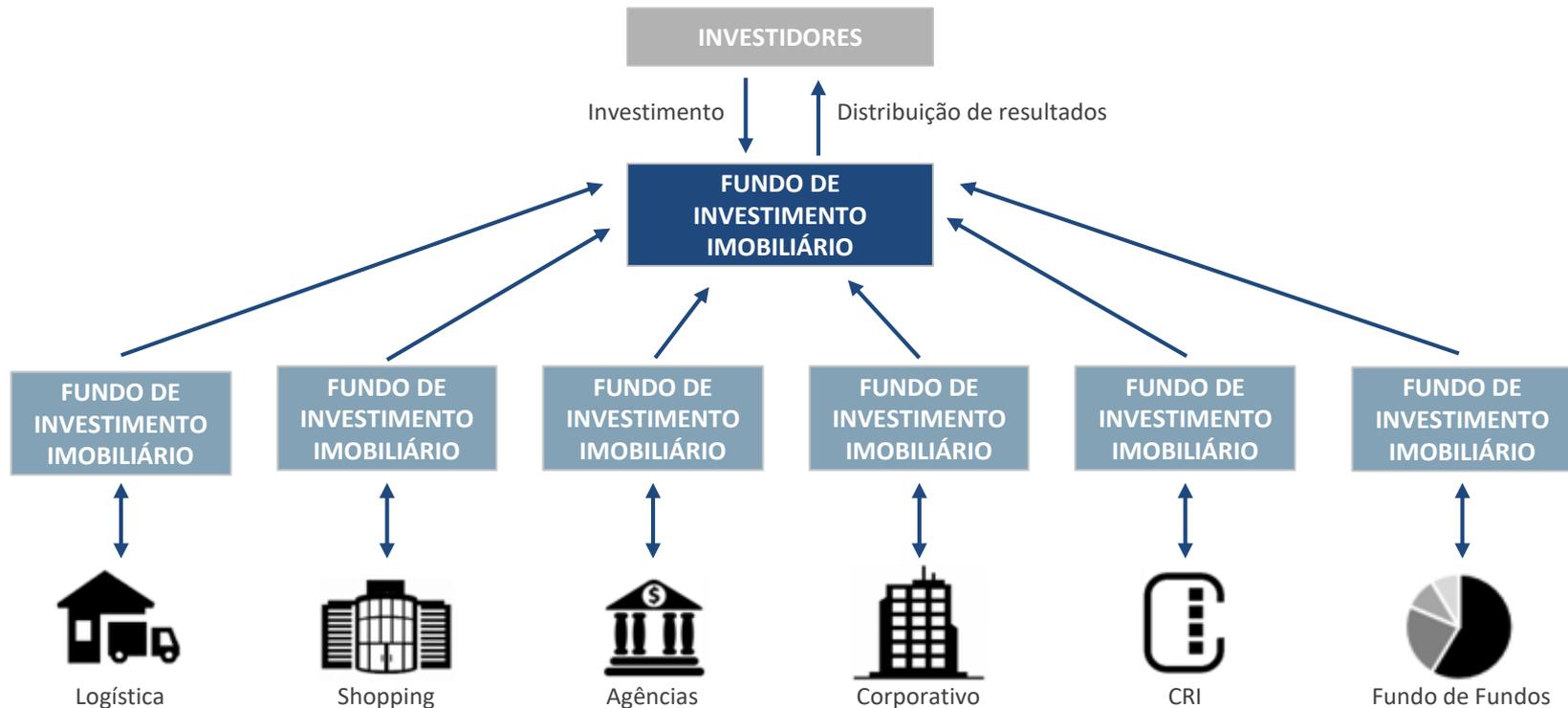
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fundos de Investimento Imobiliário

(Página 57 do Prospecto)

Como funciona um Fundo de Fundos Imobiliários?



5

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fundos de Investimento Imobiliário

(Página 59 do Prospecto)

		INVESTIMENTO DIRETO	INVESTIMENTO EM FIIS
GESTÃO E ADM.	Modelo de gestão	Própria e Individual	Profissional de responsabilidade do gestor
	Administração	Por conta do proprietário	Profissional
REGULAÇÃO E TRIBUTOS	Regulação do mercado	Sem transparência	Regulamentado e fiscalizado
	Sucessão	Divisão complexa	Divisão simples
	Isenção Fiscal	Não existe	No caso de carteira monitorada, isenção de IR sobre os rendimentos <sup>1</sup>
LIQUIDEZ, VOLUME E DIVERSIFICAÇÃO	Desinvestimento ou Troca de ativo	Corretor, advogado, ITBI (alto custo e lento)	Via B3 (baixo custo, rápido e pode fracionar)
	Volume de entrada	Volume de capital alto	Volume de capital reduzido
	Diversificação	Concentração em poucos ativos e pouco líquidos	Facilitada devido à liquidez e possibilidade de fracionar
RELAÇÃO RISCO E RETORNO	Controle e governança	Maior possibilidade de controle	Menor possibilidade de controle
	Alavancagem	Possibilidade de alavancagem	Alavancagem restrita

GESTÃO PROFISSIONAL  
TERCEIRIZAÇÃO DE OPERAÇÕES E RESPONSABILIDADES

MERCADO REGULADO  
BENEFÍCIOS FISCAIS PARA PESSOAS FÍSICAS

MENOR VOLUME DE ENTRADA  
FACILIDADE DE DIVERSIFICAÇÃO

MENOR POSSIBILIDADE DE CONTROLE  
REGULAÇÃO IMPÕE LIMITES NA ALAVANCAGEM  
UNIVERSO DE ATIVOS RESTRITO

<sup>1</sup>O cotista pessoa física terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

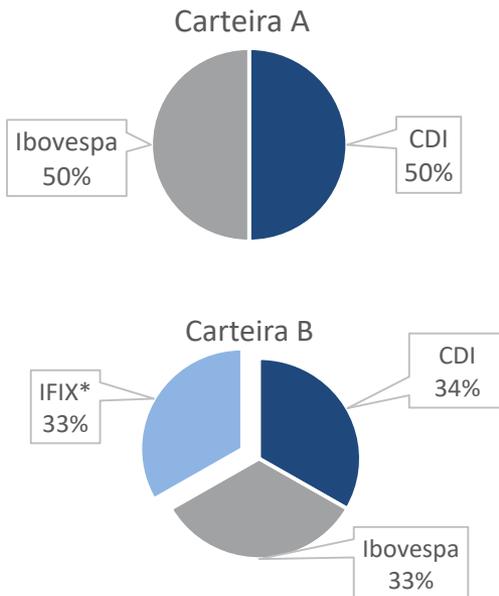
## Fundos de Investimento Imobiliário

(Página 60 do Prospecto)

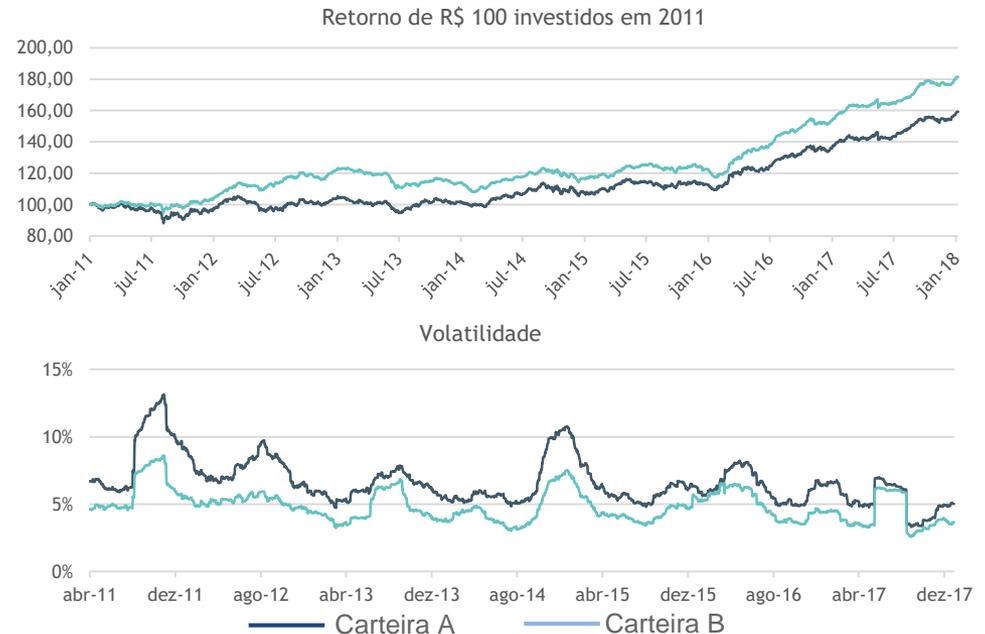
No período, ao adicionar real estate à carteira, o investidor obteve mais performance com menos volatilidade

Estratégias de Diversificação

### Carteiras Hipotéticas



### Impactos da Diversificação desde 2011<sup>(1)</sup>



**A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

Nota: (1) Período selecionado devido ao início do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) em 2011

7

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

---

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Sobre a Mogno Capital

Características da Oferta

Cronograma

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Pilares

(Página 105 do Prospecto)



EXPERIÊNCIA E  
INDEPENDÊNCIA

Fundada em 2015 por **ex-sócios da Hedging-Griffo** e outros executivos do mercado financeiro, a Mogno Capital é uma gestora de investimentos, **100% independente**.



PROTEGER E PRESERVAR

O principal objetivo é **cuidar do futuro de seus clientes**, através de relações sustentáveis e duradouras.



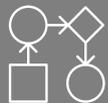
EXCELÊNCIA

Os princípios incluem **transparência, diligência, idoneidade, personalização** e o **compromisso de investir o capital proprietário** nos mesmos produtos e condições oferecidos aos seus clientes.



SOLUÇÕES DIFERENCIADAS

Buscam oferecer serviços, produtos e **soluções diferenciadas, não usuais** nas grandes estruturas financeiras, em função do seu tamanho, ineditismo, complexidade ou visão de longo prazo.



PARTNERSHIP

A Mogno Capital é empresa organizada sob o modelo de **partnership meritocrático**.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Áreas de Atuação

(Página 105 e 106 do Prospecto)

Wealth  
Management



Gestão Local



Gestão Offshore

Asset  
Management



Investimentos  
Imobiliários



Private Equity e  
Venture Capital

Ao longo de sua trajetória, a Mogno focou no desenvolvimento de alternativas diferenciadas de investimento.

10

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**





## Principais Sócios

(Página 107 do Prospecto)

### Leo Figueiredo – Chairman

Formado em Economia pela FEA/USP e em Direito pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco/USP, com pós-graduação em Administração pela FGV. Sua trajetória no mercado financeiro começou em 1980, na Griffo Corretora de Valores, assumindo em 1986 a administração da Hedging-Griffo. Participou da estruturação da área de mercado de capitais e mercados futuros, bem como do segmento de administração de fundos e, por fim, da área de private banking, pela qual foi responsável até 2009, quando se desligou do quadro executivo da empresa. Atualmente, é sócio-fundador da Quintessa Negócios Sociais e da Mogno Capital.

### Daniel Caldeira – Responsável pela área de investimentos imobiliários

Formado em Administração de Empresas pela EAESP/FGV em 2004. Iniciou sua carreira na Hedging-Griffo em 2002, onde trabalhou com alocação de recursos offshore, com a plataforma de produtos de terceiros no Brasil e trading de renda fixa. Tornou-se sócio em 2006. Em 2010, se desligou do quadro executivo da empresa e foi para a REP – Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A., uma subsidiária do Grupo Lindenberg e da PDG que atua no mercado de desenvolvimento e administração de shopping centers no Brasil, onde atuou como CFO até maio de 2013. Foi um dos sócios-fundadores da Quintessa Negócios Sociais. Atualmente, é sócio-fundador da Mogno Capital.

### Gabriel Russo – Responsável pela área de risco e compliance

Formado em administração de empresas pelo Insper-SP em 2010, iniciou sua carreira no Family Office Duo Partners, primeiro controlando posições offshore e depois como analista buy-side. Em 2013, passou a gerir posições imobiliárias da Duo Partners. Atualmente, é sócio-fundador da Mogno Capital.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

### **Ilan Ryfer – Responsável pela área de novos negócios**

Formado em Economia pela PUC-RJ, pós-graduado pela FGV/RJ e com MBA pela Wharton Business School. Possui os certificados internacionais de CFA (Chartered Financial Analyst), FRM (Financial Risk Manager) e CAIA (Chartered Alternative Investment Analyst). Iniciou sua carreira no mercado financeiro em 1994 no Banco Opportunity, passando pelo Banco Pactual, Sagitta e JGP Investimentos. Em 2003, ingressou na Hedging-Griffo, na qual foi o sócio responsável pelas áreas de alocação de recursos Brasil e offshore de clientes private até 2010. Atualmente, é diretor do Instituto GMK, professor de finanças pela FK Partners e sócio-fundador da Mogno Capital.

### **Gustavo Ribas – Responsável pela área de private equity**

Formado em Direito pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco/USP e pós-graduado em Economia pela FGV/SP. Possui o certificado internacional de CFA (Chartered Financial Analyst). Iniciou sua carreira na Hedging-Griffo em 2003, onde trabalhou nos departamentos Jurídico e de Compliance. Em 2004, ingressou no Barbosa, Müssnich & Aragão Advogados, no qual atuou como advogado especializado em operações de fusões e aquisições. Em 2006, ingressou na RXZ Investimentos, onde foi o sócio responsável pela área de Private Equity e co-head da área de Investimentos Líquidos. Atualmente, é sócio-fundador da Mogno Capital.

### **Pedro Novis – Responsável pela área de gestão de patrimônio**

Formado em Economia pela PUC-SP. Iniciou no mercado financeiro em 1992 na Hedging-Griffo Corretora de Valores. Se tornou sócio em 1997. Foi sócio na corretora e posteriormente na área comercial do private. Se desligou da empresa em 2009. Atualmente é responsável pela divisão de Wealth Management na Mogno Capital. Atualmente, é sócio da Mogno Capital.

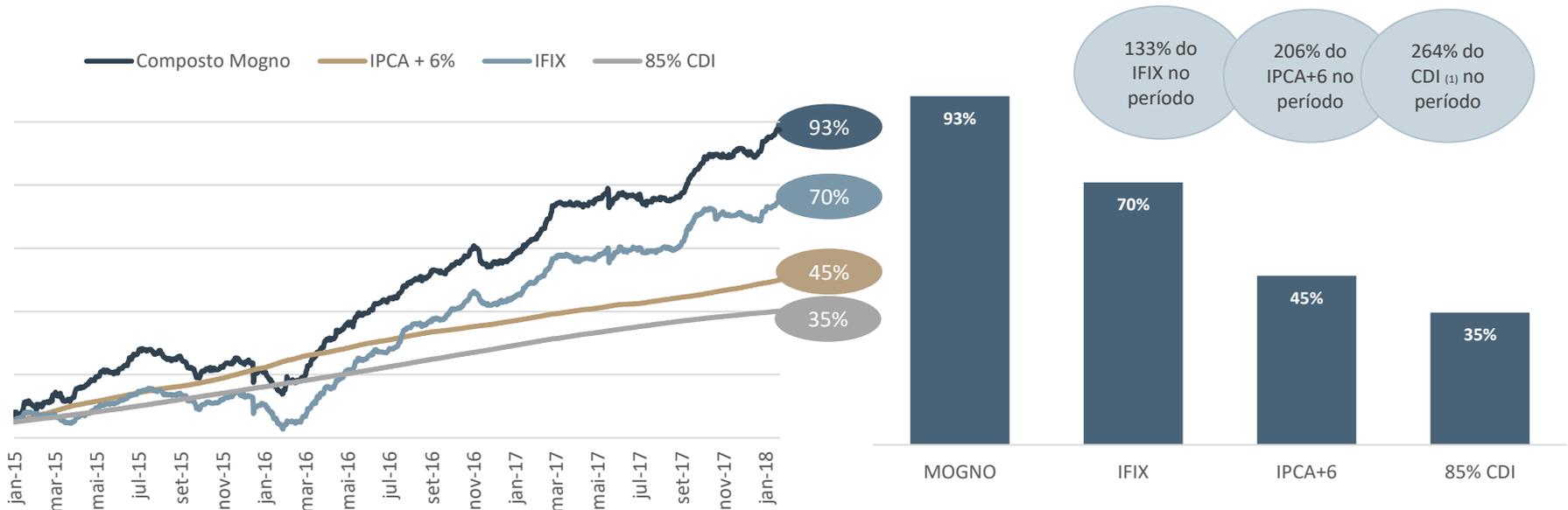
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Gestão de Fundo de Investimento Imobiliário

(Página 108 do Prospecto)

### Performance Histórica



A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

Notas: (1) Comparação com 85% do CDI (Investimentos de PFs em FII's, observadas as exigências legais, são isentos de IR).

15

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

---

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Sobre a Mogno Capital

Características da Oferta

Cronograma

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características da Oferta

(Página 4, 19, 21, do Prospecto)

<b>OFERTA</b>	1ª emissão de cotas através da ICVM 400
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>AUDITOR INDEPENDENTE DO FUNDO</b>	Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes
<b>REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS</b>	Melhores esforços de colocação
<b>VOLUME INICIAL DA OFERTA</b>	R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar
<b>MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA</b>	R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
<b>DISTRIBUIÇÃO PARCIAL</b>	<p>Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.</p> <p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva.</p>

17

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características da Oferta

(Página 4, 6, 19, 20 e 26 do Prospecto)

<b>PREÇO DA COTA</b>	R\$100,00 (cem reais)
<b>MONTANTE MÍNIMO POR INVESTIDOR</b>	30 (trinta) Cotas, no montante de R\$3.000,00 (três mil reais)
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b>	<p>Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo e o disposto no Regulamento do Fundo. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.</p> <p>Nos termos do Regulamento, o Fundo deverá manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, e até 33% do seu patrimônio líquido investido em Outros Ativos Imobiliários, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.</p> <p>Sem prejuízo do disposto acima, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável e no Regulamento, nos Ativos de Liquidez.</p>
<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cotas de FII; e</li><li>• Outros Ativos Imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; e (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401.</li></ul>
<b>FUNDO</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características da Oferta

(Página 3, 6, 11, 25, 37 do Prospecto)

<b>PÚBLICO ALVO</b>	<p>A Oferta é destinada a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos (“Investidores Não Institucionais”); e</li><li>(ii) fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”).</li></ul> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p>
<b>TIPO E PRAZO</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado
<b>NEGOCIAÇÃO</b>	As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3
<b>GESTOR</b>	Mogno Capital Investimentos Ltda.
<b>ADMINISTRADORA</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

19

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características da Oferta

(Página 12, 20 e 25 do Prospecto e Anexo III, página 232 e 233 do Prospecto)

<b>CARACTERÍSTICAS DAS COTAS</b>	As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de patrimônio líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b>	<p>A Taxa de administração será de até 1,30% a.a. calculada sobre as bases de cálculo indicadas abaixo e será composta de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) valor equivalente a 0,20% a.a. à razão de 1/12, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;</li><li>(b) valor equivalente a 0,80% a.a., calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor; e</li><li>(c) valor equivalente a até 0,30% a.a. à razão de 1/12, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, referente ao serviço de escrituração das Cotas.</li></ul>
<b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>	À vista e em moeda corrente nacional
<b>TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA</b>	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

### INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 99 do Prospecto Preliminar, 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 BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

---

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Sobre a Mogno Capital

Características da Oferta

Cronograma

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cronograma Indicativo

(Página 48 do Prospecto)

Eventos	Datas Previstas <sup>1</sup>
Divulgação e Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores	07/02/2018
Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	19/02/2018
Início das apresentações a potenciais Investidores	19/02/2018
Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais Encerramento das apresentações a potenciais Investidores	20/03/2018
Procedimento de Alocação de Ordens	21/03/2018
Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	26/03/2018
Data de Liquidação Financeira das Cotas	27/03/2018
Divulgação do Anúncio de Encerramento	02/04/2018
Início de Negociação das Cotas	03/04/2018

<sup>1</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

23

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

---

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Sobre a Mogno Capital

Características da Oferta

Cronograma

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

(Página 91 do Prospecto)

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, 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, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, que não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

(Páginas 91 a 100 do Prospecto)

**Risco de o Fundo não ser continuado e ser liquidado.** Existe a possibilidade de o Fundo não ser continuado e ser liquidado, caso não seja alcançado o Montante Mínimo da Oferta. Em tal hipótese, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, de modo que o Investidor poderá ter perda financeira e de oportunidade em relação ao dinheiro inicialmente aplicado na subscrição das Cotas.

**Risco da distribuição parcial.** Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Primeira Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, hipótese na qual a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

**Risco de participação de Pessoas Vinculadas na presente Oferta.** Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver nesta mesma Seção 6. “Fatores de Risco - Risco relativo à concentração e pulverização” na página 96 do Prospecto Preliminar. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder 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.

**Risco de indisponibilidade de negociação das cotas até o Encerramento da Oferta.** O início da negociação das Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, uma vez que até essa data cada investidor terá apenas o recibo das cotas integralizadas. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário entre a Data de Liquidação das Cotas e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### **Riscos de mercado.**

Fatores macroeconômicos relevantes

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, entre 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, conseqüentemente, 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. 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

(Páginas 91 a 100 do Prospecto)

ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, as Cotas de FII 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 Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Riscos institucionais.** 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. Em um cenário de aumento da taxa de

juros, por exemplo, os preços dos Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Riscos de instabilidade política.** A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis 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. O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As 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 nos Imóveis. 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

27

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

(Páginas 91 a 100 do Prospecto)

incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, 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. Atualmente, foi apresentada uma denúncia pelo Procurador Geral da República contra o atual presidente Sr. Michel Temer, sendo que a Câmara dos Deputados poderá autorizar a abertura de ação penal contra o presidente e, em razão disso, o referido presidente poderá ser afastado de suas funções, de modo que o Sr. Rodrigo Maia, presidente da Câmara dos Deputados, poderá exercer as funções de presidente interino do Brasil. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). 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 CARF. 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.

**Risco de crédito.** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de

suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Riscos relacionados à liquidez.** Os ativos componentes da carteira do Fundo e as Cotas poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo o Fundo e os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Desse modo, o investimento em Cotas do Fundo consiste em investimento de longo prazo. 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. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

28

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

(Páginas 91 a 100 do Prospecto)

**Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

**Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

(Páginas 91 a 100 do Prospecto)

**Risco jurídico.** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis.** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. O Fundo poderá ter que emitir novas Cotas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

**Risco referente à ausência de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de histórico.** O Fundo foi constituído apenas em 29 de novembro de 2017 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - “Destinação dos Recursos” na página 51 do Prospecto Preliminar, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição, primordialmente, dos Ativos Alvo, e, complementarmente, dos Outros Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, sendo que não há qualquer garantia que tais Ativos Imobiliários sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Gestor.

**Risco decorrente de alterações do Regulamento.** O Regulamento poderá ser alterado

sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez.** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. . Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos de

30

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

(Páginas 91 a 100 do Prospecto)

Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

**Riscos de prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

**Risco de concentração da carteira do Fundo.** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

**Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, adicionalmente aos riscos tributários acima, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

**Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

**Risco operacional.** Os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

**Risco de potencial conflito de interesse.** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**Risco do Estudo de Viabilidade.** O estudo de viabilidade do Fundo é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo próprio Gestor, de modo que estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

31

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

(Páginas 91 a 100 do Prospecto)

### **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.**

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Risco de governança.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) 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 nas letras "a" a "e", 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.

**Risco relativo às novas emissões.** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

**Riscos relativos aos Ativos Imobiliários.** O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários, sem qualquer restrição a setores da economia. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias.

Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item XXXI abaixo (“Riscos relativos ao setor imobiliário”), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

**Riscos relativos ao setor imobiliário.** O Fundo, ao investir em Cotas de FII, estará investindo indiretamente em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

### **(i) Risco imobiliário**

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), 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 ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

### **(ii) Risco de regularidade dos imóveis**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### **(iii) Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objetos de investimento pelo Fundo indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

### **(iv) Risco de desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira dos veículos em que o Fundo investe, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

(Páginas 91 a 100 do Prospecto)

### **(v) Risco do incorporador/construtor**

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes indiretamente da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

### **(vi) Risco de vacância**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### **(vii) Risco de desvalorização dos imóveis**

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento indireto pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

### **(viii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis em que investirá

fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### **(ix) Risco de contingências ambientais**

Por se tratar de investimento indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado.

### **(x) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### **(xi) Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente

34

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

indiretamente estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

(Páginas 91 a 100 do Prospecto)

dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários.** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**Risco de uso de derivativos.** O Fundo pode realizar operações de derivativos e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. 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, do Administrador, 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.

**Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo do Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda

---

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Sobre a Mogno Capital

Características da Oferta

Cronograma

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Equipe de Distribuição

---



**Coordenador Líder**

**Investidor institucional**

Rafael Quintas

Getúlio Lobo

Renato Junqueira

**+55 11 3526-1469**

**Investidor não institucional**

Marcos Corazza

Felipe Manfredini

Leonardo Lombardi

**+55 11 3526-1864**

37

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto Preliminar. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas nos endereços abaixo mencionados. Os investidores que desejarem obter o exemplar do Prospecto Preliminar ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, às seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- Administradora: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, acessar “Fundo BTG Pactual”, localizar e clicar no ícone “Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão”, localizar e clicar no ícone “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos”, clicar no ícone “Documentos”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- Coordenador Líder: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Mogno Fundo de Fundos – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”); e
- B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site clicar em “Site da BM&FBOVESPA”, no qual será direcionado para o seguinte website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Avisos

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes nesta Apresentação, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

**A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS, nos termos do Regulamento.**

**FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

**É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.**

**RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS**

39

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO  
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO  
“FATORES DE RISCO”**