

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 29 de julho de 2026, às 10:00 horas, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, CEP 05402-500, na sede social da **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1948, de 28 de agosto de 1990, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** e da **CLASSE ÚNICA DO MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, ambos inscritos no CNPJ sob o nº 41.320.997/0001-44 (“Fundo” e “Classe”, respectivamente).

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em virtude do comparecimento dos cotistas da Classe (“Cotistas”) representando a totalidade das cotas da Classe.

**COMPARECIMENTO:** Cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pela Classe, conforme assinaturas apostas na Lista de Presença de Cotistas. Presentes, ainda, os representantes do Administrador.

**MESA:** Presidente: Sr. Leandro Mendes Davanso; Secretário: Sr. Alexandre Calvo

**ORDEM DO DIA:** Examinar e discutir sobre:

1. nos termos do regulamento do Fundo e do capítulo II do anexo descritivo da Classe (“Regulamento” e “Anexo Descritivo”, respectivamente), conforme solicitação prévia da **VALORA RENDA FIXA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39 (“Gestora”), aprovar a realização da 3ª (Terceira) emissão de cotas da Classe, a qual será realizada por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser submetida a registro automático perante a CVM (“Oferta”). As características da Oferta são ora aprovadas nos termos do **Anexo I** à presente Assembleia, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta;
2. aprovar a contratação da **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada acima (“Coordenador Líder”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição intermediária líder, sob o regime de melhores esforços de colocação; e
3. nos termos do Regulamento, aprovar a renúncia expressa dos Cotistas ao direito de preferência na subscrição das Novas Cotas (conforme abaixo definido) objeto da Oferta, ficando dispensada a concessão de prazo para exercício de referido direito, de modo que a totalidade das Novas Cotas poderá

ser distribuída diretamente no âmbito da Oferta, observados os termos e condições aprovados nesta Assembleia e aqueles previstos nos documentos da Oferta.

**DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Cotistas representando a totalidade das cotas emitidas deliberaram por unanimidade por aprovar a integralidade das matérias da Ordem do Dia nos exatos termos propostos, dispensando a sua transcrição neste tópico da ata.

Os signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, os signatários declaram a integridade, autenticidade e regularidade da Ata.

**ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata.

São Paulo, 29 de julho de 2026.

---

Leandro Mendes Davanso  
**Presidente**

---

Alexandre Calvo  
**Secretário**

**QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administradora

**VALORA RENDA FIXA LTDA.**  
Gestora

**ANEXO I À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO MOGNO PROPERTIES  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO MOGNO PROPERTIES  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este anexo os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

**Colocação e Procedimento de Distribuição:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme adiante definido), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos demais documentos da Oferta;

**Número da Emissão e Série:** a presente emissão representa a 3ª (Terceira) emissão de Novas Cotas (conforme definido adiante) da Classe, a ser realizada em série única ("Emissão");

**Rito:** a Oferta seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VII, alínea "(a)", da Resolução CVM 160, observados os demais requisitos previstos na Resolução CVM 160;

**Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de, inicialmente, até R\$ **104.866.078,14** (cento e quatro milhões, oitocentos e sessenta e seis mil e setenta e oito reais e catorze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido);

**Quantidade total de Novas Cotas da Oferta:** inicialmente, **13.392.858** (treze milhões, trezentas e noventa e duas mil, oitocentas e cinquenta e oito) Novas Cotas, em série única, da 3ª (Terceira) Emissão, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas"), podendo o referido montante ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido);

**Lote Adicional:** não será outorgada ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

**Lote Suplementar:** não será outorgada ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;

**Preço de Emissão das Cotas de Emissão:** R\$ 7,83 (sete reais e oitenta e três centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, definido com base nas perspectivas de rentabilidade, nos termos do item 2.16.2 do Regulamento, inciso (ii), e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço de

Emissão”), que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anuncio de Encerramento”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

**Taxa de Distribuição Primária:** Será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, um valor fixo de R\$ 0,01 (um centavo) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), correspondente aos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de coordenação e distribuição, (b) taxa de registro da Oferta na CVM, (c) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (d) outros custos relacionados à Oferta. Eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo, e eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

**Preço de Subscrição:** considerando a Taxa de Distribuição Primária e o Preço de Emissão, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar, no ato de subscrição e integralização, o valor correspondente a R\$ 7,84 (sete reais e oitenta e quatro centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”);

**Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 128 (cento e vinte e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ **1002,24** (mil e dois reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 1.003,52 (mil e três reais e cinquenta e dois centavos), já considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem previstas nos documentos da Oferta;

**Taxa de Ingresso e Saída:** não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;

**Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, hipótese em que o montante efetivamente distribuído poderá ser inferior ao Montante Inicial da Oferta, sem a fixação de montante mínimo para a Oferta. Nesse caso, o encerramento da Oferta e a definição do montante efetivamente distribuído serão determinados pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, que poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. As Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora;

**Destinação dos Recursos:** observada a política de investimentos da Classe, os limites de composição e concentração previstos no Anexo Descritivo, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão da Gestora, objetivando, fundamentalmente, obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento). Observados os limites de composição e concentração previstos no Anexo Descritivo, as disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento);

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-

se os procedimentos do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3, e junto à instituição escrituradora das Novas Cotas, conforme procedimentos a serem previstos nos demais documentos da Oferta. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na respectiva Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Subscrição;

**Público-alvo da Oferta:** destinado exclusivamente investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor (“Resolução CVM 11”);

**Plano de Distribuição:** a Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição. Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas intenções de investimento diretamente ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever e integralizar, inexistindo limites máximos de investimento. Caso o montante das intenções de investimento recebidas pelo Coordenador Líder exceda o total de Novas Cotas objeto da Oferta, a alocação será realizada de forma discricionária pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, podendo ser considerados, entre outros fatores, os objetivos da Oferta, incluindo a constituição de uma base diversificada de Investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como a criação de condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário;

**Direito de Preferência:** não será assegurado aos Cotistas direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta, tendo em vista a renúncia expressa dos Cotistas a tal direito, conforme aprovado nesta Assembleia;

**Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

**Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º, do artigo 59, da Resolução CVM 160;

**Coordenador Líder:** QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme acima qualificada (“Coordenador Líder”).; e

**Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**AGC - MGRI11 (emissão) - 29.07.2026 - CVM.pdf**

Chave do Documento: 2a1f6a3e-9b69-4e52-a16b-3ed8a72ec54c

**Documento**

1

AGC - MGRI11 (emissão) - 29.07.2026 - CVM.pdf

ID do Documento: c9c79856-51a2-42ed-86d3-dd632fa0d161

**Assinante 1**

Misak Pessoa Neto

Email: misak.pessoa@valorainvest.com.br

Assinado em: 29/07/2026 11:06:04

**Assinante 2**

Alexandre Calvo

Email: alexandre.calvo@qitech.com.br

Assinado em: 29/07/2026 11:12:36

**Assinante 3**

Rodrigo Marcelino Mendonça

Email: rodrigo.mendonca@valorainvest.com.br

Assinado em: 29/07/2026 11:22:20

**Assinante 4**

Leandro Mendes Davanso

Email: leandro.davanso@qitech.com.br

Assinado em: 29/07/2026 10:57:54

## Logs

**1.** 29/07/2026 10:54:02

Documento criado na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 2a1f6a3e-9b69-4e52-a16b-3ed8a72ec54c e título AGC - MGRI11 (emissão) - 29.07.2026 - CVM.pdf.

**2.** 29/07/2026 10:54:04

Documento enviado para assinatura na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 2a1f6a3e-9b69-4e52-a16b-3ed8a72ec54c e título AGC - MGRI11 (emissão) - 29.07.2026 - CVM.pdf.

**3.** 29/07/2026 10:57:33

Signatário Leandro Mendes Davanso autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

**4.** 29/07/2026 10:57:33

Token de autenticação enviado para o signatário Leandro Mendes Davanso via E-mail.

**5.** 29/07/2026 10:57:35

Signatário Leandro Mendes Davanso visualizou o documento.

**6.** 29/07/2026 10:57:54

Signatário Leandro Mendes Davanso autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

**7.** 29/07/2026 10:57:54

Signatário Leandro Mendes Davanso finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 200.212.129.194. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

**8.** 29/07/2026 11:05:29

Signatário Misak Pessoa Neto autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

**9.** 29/07/2026 11:06:04

Signatário Misak Pessoa Neto autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

**10.** 29/07/2026 11:06:04

Signatário Misak Pessoa Neto finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 67.159.246.86. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

**11.** 29/07/2026 11:10:17

Token de autenticação enviado para o signatário Misak Pessoa Neto via E-mail.

**12.** 29/07/2026 11:10:22

Signatário Misak Pessoa Neto visualizou o documento.

**13.** 29/07/2026 11:12:25

Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

**14.** 29/07/2026 11:12:25

Token de autenticação enviado para o signatário Alexandre Calvo via E-mail.

**Logs****15.** 29/07/2026 11:12:36

Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

**16.** 29/07/2026 11:12:36

Signatário Alexandre Calvo finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 200.212.129.194. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

**17.** 29/07/2026 11:21:45

Signatário Rodrigo Marcelino Mendonça autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

**18.** 29/07/2026 11:21:45

Token de autenticação enviado para o signatário Rodrigo Marcelino Mendonça via E-mail.

**19.** 29/07/2026 11:21:48

Signatário Rodrigo Marcelino Mendonça visualizou o documento.

**20.** 29/07/2026 11:22:20

Signatário Rodrigo Marcelino Mendonça autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

**21.** 29/07/2026 11:22:20

Signatário Rodrigo Marcelino Mendonça finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 67.159.246.86. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

**22.** 29/07/2026 11:22:31

Processo de assinatura finalizado para o documento com a chave 2a1f6a3e-9b69-4e52-a16b-3ed8a72ec54c e título AGC - MGRI11 (emissão) - 29.07.2026 - CVM.pdf.

