

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA

CLASSE ÚNICA DO MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.320.997/0001-44

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BRMGRICTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS: MGRI11

Tipo ANBIMA: Multiestratégia – Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/260, em 29 de julho de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a CLASSE ÚNICA MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única do MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, ambos inscritos no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.320.997/0001-44 (“Fundo” e “Classe”, respectivamente), a QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, na qualidade de administradora da Classe (“Administrador”) e de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), a VALORA RENDA FIXA LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, Torre 2, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.164, de 15 de julho de 2013 (“Gestora” e, em conjunto com a Classe e o Administrador, “Ofertantes”), comunicam, na data deste anúncio (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 13.392.858 (treze milhões, trezentas e noventa e duas mil, oitocentas e cinquenta e oito) Novas Cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 3ª (Terceira) emissão da Classe, todas com valor unitário de R\$ 7,83 (sete reais e oitenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido na Ata da Assembleia) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 104.866.078,14*

(cento e quatro milhões, oitocentos e sessenta e seis mil e setenta e oito reais e catorze centavos)

(“Montante Inicial da Oferta”). O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude de Distribuição Parcial, hipótese em que o montante efetivamente distribuído poderá ser inferior ao valor total inicialmente previsto, sem a fixação de montante mínimo para a Oferta (“Distribuição parcial”). 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. A Oferta não admitirá a possibilidade de Lote Adicional ou Lote Suplementar. O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão somado à Taxa de Distribuição Primária, e será equivalente a R\$ 7,84 (sete reais e oitenta e quatro centavos) (“Preço de Subscrição”); sendo o preço por cota de R\$ 7,83 (sete reais e oitenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço por Cota”).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Regulamento do Mogno Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Regulamento” sendo que a definição de Regulamento engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

A Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 19 do “Código de Ofertas Públicas”, e dos artigos 15 e 16 das “Regras e Procedimentos ANBIMA”, ambos em vigor, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, Fato Relevante e Ata da Assembleia Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento Início do Procedimento de alocação	29/07/2026
2	1ª Data de Liquidação da Oferta	31/07/2026
3	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/01/2027

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias,

revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

⁽²⁾ O Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pelo Administrador e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre o Fundo, a Classe e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, à Gestora, à CVM, ao Fundos.NET e à B3 nos websites e nos endereços indicados abaixo:

- **Administrador e Coordenador Líder:** Para acesso a este Anúncio de Início, consulte: <https://qitech.com.br/dtvm/> (Para acessar os documentos da Oferta neste site, clique em “Produtos”, depois clique em “Administração e Custódia”, depois selecione a opção “Fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clique em “Buscar” e localize a opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Mogno Properties Fundo de Investimento Imobiliário responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar a opção desejada);
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Mogno Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- **Gestora:** <https://valorainvest.com.br/> (neste website clicar em “Fundos”, depois selecionar “MGRI11 - FII”, e, então, clicar na opção desejada);
- **B3:** www.b3.com.br (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Mogno Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e
- **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E OS ANEXOS DA CLASSE, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O RITO AUTOMÁTICO, DE FORMA QUE A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, UMA VEZ QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO, À CLASSE E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A data deste Anúncio de Início é de 29 de julho de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA

ADMINISTRADORA

VALORA
INVESTIMENTOS



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

maDRona
advogados