

MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.320.997/0001-44
Código ISIN nº BRMGRICTF007
Código de Negociação na B3: MGRI11

FATO RELEVANTE

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, CEP 05402-500, 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 ("Administrador") 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), serve-se do presente para comunicar os cotistas da Classe e do Fundo ("Cotistas"), bem como o mercado em geral quanto segue:

(i) 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"), a Administradora aprovou, nesta data, por meio do "*Instrumento de Deliberação Conjunta do Mogno Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato da Administradora") a realização da 3ª (Terceira) emissão de cotas da Classe, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), 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"). A Oferta compreenderá a emissão de, inicialmente, 13.392.858 (treze milhões, trezentas e noventa e duas mil, oitocentas e cinquenta e oito) novas cotas, em série única ("Novas Cotas"), nominativas, escriturais, todas com valor nominal unitário de R\$ 7,83 (sete reais e oitenta e três centavos) ("Preço de Emissão"), em regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 175, 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), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas serem diminuídos em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido). O Preço de Emissão foi 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, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento. 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 ("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. . Caso ocorra a Distribuição Parcial da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. 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 em Assembleia realizada em 29 de julho de 2026 ("AGC"). A Oferta será destinada exclusivamente investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores"), conforme os procedimentos descritos a seguir:

- 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;
- O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá a soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 7,84 (sete reais e oitenta e quatro centavos) ("Preço de Subscrição");
- Não haverá investimento máximo 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;
- 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");

- As Novas Cotas serão subscritas durante todo o período de subscrição 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, junto ao Coordenador Líder, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- 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;
- 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;
- Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de

Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3; e

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas que foram depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em investimentos temporários, conforme previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento ("Investimentos Temporários"), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento; e

- O cronograma indicativo da Oferta será previsto nos documentos da Oferta, conforme aplicável.

(ii) por meio da AGC, foi aprovada a contratação da **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada ("Coordenador Líder"), para distribuição primária das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação.

EXCETO QUANDO ESPECIFICAMENTE DEFINIDOS NESTE FATO RELEVANTE, OS TERMOS AQUI UTILIZADOS INICIADOS EM LETRAS MAIÚSCULAS TERÃO O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO REGULAMENTO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO O ANEXO I DA AGC.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3 OU NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DA AGC. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I DA AGC ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA, E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O INVESTIMENTO NA CLASSE APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA A CLASSE DO FUNDO E PARA OS COTISTAS. QUALQUER RENTABILIDADE OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A CLASSE DO FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O FUNDO, A CLASSE E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DA AGC, INCLUSIVE DO ANEXO I DA AGC, DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA 3ª EMISSÃO.

São Paulo, 29 de julho de 2026.

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora do **MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** e da **CLASSE ÚNICA DO MOGNO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**