

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO

MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 40.041.711/0001-29

totalizando a Oferta o valor de inicialmente

R\$ 200.000.000,00
(duzentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas nº BRMGLGCTF004

Código de Negociação das Cotas na B3: MGLG11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/044, em 8 de julho de 2021



*O valor acima já inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), destinada a arcar com os custos unitários da Oferta, equivalente a um percentual fixo de 4,262% (quatro inteiros e duzentos e sessenta e dois milésimos por cento) sobre o valor unitário de cada Cota da 2ª Emissão, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.

1. ADMINISTRADOR

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001 42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador").

1.1. Coordenadores da Oferta: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), com a participação do **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Genial" ou "Coordenador Convidado", e em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta").

2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

A constituição do **MOGNO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") foi aprovada conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, datado de 27 de novembro de 2020, o qual aprovou o regulamento do Fundo, alterado de tempos em tempos, sendo que a última alteração do regulamento do Fundo é datada de 18 de maio de 2021 ("Regulamento"). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A 2ª Emissão de Cotas do Fundo e a Oferta foram aprovadas por meio do "Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 13 de maio de 2021, conforme retificado pelo "Instrumento de Retificação do Ato do Administrador do Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 7 de junho de 2021. O Valor de Emissão por Cota foi aprovado pelos atuais Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral realizada em 27 de maio de 2021, nos termos do Regulamento.

3. OBJETIVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) em Imóveis-Alvo, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados;

(ii) indiretamente nos Imóveis-Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou quotas de sociedades de propósito específico que investem 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo ("SPE"); (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis-Alvo. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, a critério do Gestor, em Ativos Financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM nº 472.

4. PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por (i) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, mas excluídos os investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem pedido de reserva durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 ("Resolução CVM 11" e "Investidores Não Institucionais", respectivamente); e (ii) fundos de investimentos, carteira administradas, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos, vedada a colocação clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os "Investidores").

5. PRAZO DO FUNDO

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA OFERTA, REGIME DE DISTRIBUIÇÃO E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

O Fundo possui classe única de Cotas, sendo que a distribuição das Cotas será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e liderada pelo Coordenador Líder em conjunto com os Coordenadores Convidados, os quais realizarão a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, em mercado de balcão não organizado, de inicialmente 2.000.000 (dois milhões) de cotas, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional de Cotas, em classe e série únicas da segunda emissão do Fundo, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Integralização"), observado que tal valor já inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Oferta", "Cotas" e "Montante Total da Oferta", respectivamente), nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 472. Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, que totalize o investimento mínimo de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor Mínimo de Investimento"), na Data de Emissão, e salvo se ao final do Período de Colocação restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, ou houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas. Será admitida a distribuição parcial das Cotas. A Oferta poderá ser encerrada mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja subscrição de Cotas totalizando até 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando até o valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Liquidação, observado que tal valor já inclui a Taxa de Administração Primária ("Montante Mínimo"). Em razão da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, o Investidor pode, no ato de adesão à Oferta, condicionar sua participação na Oferta nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 e, observado o procedimento operacional da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e o "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo" ("Prospecto"). Sujeito aos termos e às condições do contrato de distribuição da Oferta, disponível para consulta na sede do Administrador ("Contrato de Distribuição"). As Corretoras Contratadas foram convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Cotas da segunda emissão do Fundo, para tanto, foram celebrados pelo Coordenador Líder com cada Corretora Contratada um termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Corretoras Contratadas", respectivamente, e em conjunto com os Coordenadores da Oferta doravante denominados "Instituições Participantes da Oferta").

6.1. Taxa de Distribuição Primária: A taxa de distribuição primária devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente a um percentual fixo de 4,262% (quatro inteiros e duzentos e sessenta e dois milésimos por cento) sobre o valor unitário de cada Cota, isto é, de R\$ 4,26 (quatro reais e vinte e seis centavos) por Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito

da Oferta; **(d)** taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; **(e)** taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; **(f)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; **(g)** custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, conforme o caso; sendo certo que caso após a data de liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja **(1)** insuficiente para cobrir os custos previstos no item “(a) e (b)” acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente; ou **(2)** superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens “(a) a (g)” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo (“**Taxa de Distribuição Primária**”).

6.2. Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado na Seção “Termos e Condições da Oferta” do Prospecto. A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a divulgação deste Anúncio de Início; e **(c)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores.

6.2.1. Renúncia ao Direito de Preferência: Em 27 de maio de 2021 foi realizada Assembleia Geral de Cotistas do Fundo por meio da qual foi aprovada pela totalidade dos atuais Cotistas do Fundo a expressa renúncia aos respectivos direitos de preferência dos referidos Cotistas para a subscrição de Cotas no âmbito da Emissão.

6.3. Pedido de Reserva: No âmbito da Oferta, os Investidores Não Institucionais interessados em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas (conforme adiante definido), deverão formalizar a sua ordem de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta por meio da celebração de pedidos de reserva de Cotas (“**Pedidos de Reserva**”), entre 2 de julho de 2021 (inclusive) e 23 de julho de 2021 (inclusive) (“**Período de Reserva**”). Entende-se por “**Pessoa Vinculada**”, investidores que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v” acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

6.4. Oferta Não Institucional: Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

O Coordenador Líder poderá, em conjunto com o Administrador, a exclusivo critério destes, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 50% (cinquenta por cento) da quantidade máxima de Cotas da Oferta, sendo que poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo ou mínimo da quantidade de Cotas da Oferta, considerando o Lote Adicional de Cotas que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva que foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto abaixo, observaram as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(a) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizou a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(b) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores Não Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que houvesse a distribuição: **(i)** do Valor Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optou pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, indicou o desejo de subscrever: **(1)** o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou **(2)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que tenha feito a indicação do item (ii) acima, mas tenha deixado de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumiu-se o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1);

(c) caso o Investidor tenha condicionado sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não tenha sido implementada, e caso o Investidor não tenha realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor;

(d) caso o Investidor tenha condicionado sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não tenha sido implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição;

(e) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, incluindo a Data de Liquidação, serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo);

(f) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação;

(g) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Valor Nominal Unitário, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas acima e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(h) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais devem indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional de Cotas), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, conforme o caso, enviarão o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

6.4.1. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional: Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) da quantidade máxima de Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.

No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação das Cotas para os Investidores Não Institucionais.

6.5. Oferta Institucional: Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (a) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrevida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento;
- (b) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada;
- (c) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que houvesse a distribuição: (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de quantidade maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optou pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, indicou o desejo de subscrever: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que tenha feito a indicação do item (ii) acima, mas tenha deixado de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumiu-se o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1);
- (d) caso o Investidor tenha condicionado sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não tenha sido implementada, e caso o Investidor não tenha realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor;
- (e) caso o Investidor tenha condicionado sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não tenha sido implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição;
- (f) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional assumiu a obrigação de verificar se cumpria com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua intenção de investimento;
- (g) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o respectivo valor do investimento;
- (h) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada; e
- (i) as ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto no item "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", na Seção "Termos e Condições da Oferta" do Prospecto.

6.5.1. Critério de Rateio da Oferta Institucional: Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

6.6. Subscrição e Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas após a concessão do registro da Oferta pela CVM e disponibilização do Prospecto, na Data de Liquidação correspondente, pelo Preço de Integralização, não sendo permitida a alocação de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever em moeda corrente nacional na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos adotados pela B3, conforme receber no seu respectivo endereço eletrônico e/ou por telefone, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta na qual fez sua ordem de investimento, posteriormente à concessão do registro de Cotas na B3, da quantidade de Cotas alocadas ao Investidor. As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, até o encerramento da Oferta, deverão ser depositadas em nome do Fundo e aplicadas pelo Gestor em Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos com liquidez diária. Eventuais rendimentos líquidos decorrentes das aplicações serão distribuídos aos cotistas como rendimento, nos termos do Capítulo XVII do Regulamento. No âmbito da Oferta, no ato de assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor assinou o Termo de Adesão ao Regulamento. Por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, o Cotista atestou (i) que recebeu exemplar do Regulamento e do Prospecto, em via física e/ou eletrônica, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

A alocação das Cotas será feita durante o procedimento de alocações de ordens, de acordo com os Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3 via Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"). Havendo excesso de demanda do saldo remanescente ao final da Data de

Liquidação, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade do excesso de demanda. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas foram enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio de Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que tais ordens foram aceitas por intermédio de Pedidos de Reserva realizados durante o Período de Reserva e/ou por meio de ordens de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta. As Pessoas Vinculadas tiveram suas ordens de subscrição acatadas, considerando não ter sido verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, de forma que não serão automaticamente cancelados todos e quaisquer Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento de Cotas de Pessoas Vinculadas.

6.6.1. Recibo de Cotas: Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscreveu a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

6.7. Suspensão e Cancelamento da Oferta: Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM **(a)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(i)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou **(ii)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(b)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas pelo Gestor nos Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

6.8. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta: Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM Protocolo do pedido de admissão das Cotas à negociação junto à B3	04.05.2021
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	07.06.2021
3.	Cumprimento de Vícios Sanáveis e 3º (terceiro) protocolo na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar	24.06.2021
4.	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	02.07.2021
5.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	08.07.2021
6.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	23.07.2021
7.	Divulgação deste Anúncio de Início e Prospecto Definitivo	26.07.2021
8.	Procedimento de Alocação de Ordens	27.07.2021
9.	Data de Liquidação da Oferta	30.07.2021
10.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	02.08.2021

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

⁽²⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400. Para mais informações, ver Seção "Características da Oferta", itens "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" do Prospecto.

7. RESGATE DAS COTAS

Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

8. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas integralizadas serão registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado pela B3, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário observados os procedimentos operacionais da B3 e após **(i)** a autorização da B3; **(ii)** a devida integralização das Cotas pelos Investidores; e **(iii)** o encerramento da Oferta.

9. INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO

A partir da data de divulgação deste Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto.

10. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA

(i) Gestão: Mogno Capital Investimentos Ltda., sociedade limitada empresária devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, sob a categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.613, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo (“Gestor”).

(ii) Administração, Custodiante e Escriturador: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.

(iii) Coordenadores da 2ª Emissão: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. e Banco Genial S.A.

(iv) Assessor Jurídico: Pinheiro Neto Advogados, sociedade de advogados com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.100, CEP 01455-906.

11. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA

O Prospecto do Fundo está à disposição dos interessados na sede do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, podendo ser obtido em arquivo eletrônico, nos seguintes endereços:

- **Administrador, Custodiante e Escriturador**

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, São Paulo - SP

At.: Fundos de Investimento/Jurídico

Telefone: (11) 3133-0350

E-mail: fi@brltrust.com.br

Website: <https://www.brltrust.com.br>

Para acesso ao Prospecto, neste *website*, acessar “Produtos”, clicar em “Administração de Fundos”, acessar “FII”, selecionar o fundo “Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o Prospecto”.

- **Gestor**

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar, CEP 01452-000, São Paulo - SP

At.: Daniel Caldeira

Telefone: (11) 3504-4806

E-mail: daniel.caldeira@mogno.capital

Website: www.mogno.capital

- **Coordenador Líder**

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, 4º andar, CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Produtos

Telefone: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: <http://www.genialinvestimentos.com.br>

Rua Surubim, nº 373, 4º andar, CEP 04571-050, São Paulo -SP

Para acesso ao Prospecto, neste *website*, clicar em "Onde Investir" (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do *website*), depois clicar em "Ofertas Públicas", e, então, localizar o Prospecto.

- **Coordenadores Convidados**

BANCO GENIAL S.A.

Rua Surubim, nº373, 1º andar, CEP 04571-050, São Paulo, SP

At.: Odilon Teixeira

Telefone: +55 (11) 3206-8000

E-mail: odilon.teixeira@bancoplural.com

Website: <https://www.bancogenial.com>

Para acesso ao Prospecto, neste *website*, acessar "Produtos", clicar em "Administração de Fundos", acessar "FII", selecionar o fundo "Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o Prospecto.

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3545-8686

Website: www.cvm.gov.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2146-2000

Para acessar o Prospecto, neste *website*, na área "Pesquisa de Dados", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e então localizar o Prospecto.

- **Ambiente de Negociação**

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste *website* clicar em "Home", depois 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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o Prospecto.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a presente distribuição poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Gestor, aos Coordenadores da Oferta e/ou à CVM.

12. PUBLICIDADE

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400. Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados acima, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores da Oferta, da CVM ou da B3 acima descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas.

13. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

O investimento em Cotas do Fundo apresenta um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. 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 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, antes da tomada de decisão de investimento nas Cotas, para o melhor entendimento de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.

EXCETO PELA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL RESENDE, A QUAL FOI APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA GERAL, NÃO SERÃO REALIZADAS NOVAS AQUISIÇÕES PELO FUNDO QUE ENVOLVAM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES NO ÂMBITO DA PRESENTE OFERTA. NÃO OBSTANTE O ACIMA, O REGULAMENTO PREVÊ QUE ATOS QUE CONFIGUREM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E OS PRESTADORES DE SERVIÇO OU ENTRE O FUNDO E O GESTOR DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA DA ASSEMBLEIA GERAL, CONFORME LISTADOS NO ARTIGO 34, §1º, DA INSTRUÇÃO CVM 472. DESTA FORMA, CASO VENHA EXISTIR ATOS QUE CONFIGUREM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES E ESTES SEJAM APROVADOS EM ASSEMBLEIA GERAL, RESPEITANDO OS QUÓRUNS DE APROVAÇÃO ESTABELECIDOS, ESTES PODERÃO SER IMPLANTADOS, MESMOS QUE NÃO OCORRA A CONCORDÂNCIA DA TOTALIDADE DOS COTISTAS. QUANDO DA REALIZAÇÃO DE EVENTUAL ASSEMBLEIA GERAL PARA DELIBERAR SOBRE A AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE CONFIGUREM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34, CAPUT, C/C ARTIGO 18, INCISO XII, AMBOS DA INSTRUÇÃO CVM 472, OS INVESTIDORES QUE EFETIVAMENTE SUBSCREVEREM AS COTAS PODERÃO VOTAR A FAVOR, CONTRA OU SE ABSTER DE VOTAR EM RELAÇÃO ÀS DELIBERAÇÕES COLOCADAS EM PAUTA NO ÂMBITO DA REFERIDA ASSEMBLEIA.

A CONCESSÃO DO REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

AS INFORMAÇÕES DESTA ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUI. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO FUNDO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento e/ou no Prospecto.

São Paulo, 26 de julho de 2021.

GESTOR



ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL



COORDENADORES CONVIDADOS

