

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS**

CNPJ/ME nº 34.197.776/0001-65

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA**

**Prezado Cotista,**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.776/0001-65 (“Fundo”), convocou os titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a fim de examinar e votar a seguintes matérias constante das ordens do dia:

- (i) Aprovação de aquisição, pelo Fundo, de 25% das cotas emitidas e em circulação da THE PEARL HOTEL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Armação de Búzios, Estado do Rio de Janeiro, à Estrada José Bento Ribeiro Dantas, nº 222, Centro, CEP 28.950-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.095.165/0001-70, com seus atos constitutivos e última alteração do contrato social devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob NIRE 33.2.0726332-6, atual detentora do Hotel Pérola Búzios (“Sociedade”), detidas por partes relacionadas da MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2613, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39, no âmbito da aquisição de 100% das cotas da Sociedade, nos termos do artigo 30, item (xi), do Regulamento do Fundo e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e
- (ii) Aprovação da aquisição da Sociedade por R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), valor superior ao obtido no Laudo de Avaliação elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., em 12 de agosto de 2021, que resultou no valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) em função da metodologia adotada por referida empresa, a qual considera a (a) receita estimada com base nas taxas de ocupação médias da região, enquanto a Rede Selina, locatária do Imóvel, historicamente opera com ocupação superior aos seus pares; e (b) receita de *food & beverage* média do segmento de hotelaria, enquanto operação da Selina é mais intensiva na monetização do fluxo de hóspedes com *food & beverage*, eventos e entretenimento. Além do acima, o Fundo fará jus, em adição ao aluguel mensal a ser pago pela locatária do imóvel, a uma parcela da receita da locatária proveniente de tal imóvel.

## PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal das deliberações descritas nos itens **(i)**, **(ii)**, por entender que o tema deve ser deliberado entre os cotistas no seu melhor interesse. Não obstante, a Administradora entende que tais aprovações ampliaram as opções de investimento do Fundo, e que as matérias colocadas em deliberação estão em linha com a Política de Investimentos do Regulamento, que especifica o objeto do Fundo como o investimento: auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para fins hoteleiros, realizar, conforme aplicável aos Imóveis-Alvo, reforma, readequação (*retrofit*), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira e outros ativos constantes do artigo 3º do [Regulamento](#), e com a estratégia da Gestora, permitindo que a Gestora execute a política de aquisição do Fundo no melhor interesse dos cotistas.

Dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 14 de setembro de 2021

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
**Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS**