

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS

CNPJ/ME nº 34.197.776/0001-65

EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

O **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 CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, 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 nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administrador”), 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”), vem, por meio deste, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada à distância pela plataforma denominada “Webex”, no dia 29 de setembro de 2021, às 11:00 horas, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento” e “Assembleia”, respectivamente), tendo como ordem do dia deliberar sobre (“Ordem 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.

As deliberações constantes da Ordem do Dia deverão ser tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota um voto, e apenas serão aprovadas caso tal maioria

represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do Art. 20, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472 e do Art. 34, parágrafo primeiro, do Regulamento.

Os documentos pertinentes às matérias objeto da Ordem do Dia, incluindo a proposta do Administrador, nos termos do Art. 41, inciso I, da Instrução CVM 472, estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste link, digitar “MOGNO” no campo de busca no meio da página, aguardar e então clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS”)

PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL

Excepcionalmente, a Assembleia não será realizada mediante a reunião presencial dos Cotistas do Fundo, tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas. Nesse sentido, a Assembleia Geral Extraordinária será realizada por meio digital, através da plataforma “Webex” (“Plataforma”).

Para participação na Assembleia, os Cotistas deverão realizar seu cadastro na Plataforma, a partir da presente data, no endereço: <https://btgpactual.webex.com/btgpactual-pt/onstage/g.php?MTID=ee56ab78caaa5f5d6b88afd505d6c555f> (senha: **btg1409**). Concluída a validação do cadastro do Cotista, será enviado, ao endereço de e-mail informado, o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Aos Cotistas que se façam representar por procuração e/ou por seus representantes legais, será solicitado, no ato do cadastro, que apresentem os documentos de representação pertinentes, conforme instrução disponível na Plataforma.

Pedimos aos Cotistas que realizem seu cadastro com a maior brevidade possível, de modo que possam ser contatados pelo Administrador em tempo hábil para sanar qualquer pendência em seu cadastro e/ou verificação de poderes de representação.

Na data da Assembleia, recomendamos aos Cotistas que acessem o link para a Plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário indicado para o início da Assembleia.

De modo a viabilizar o controle de acesso e presença dos Cotistas, não serão admitidos à Assembleia aqueles que realizarem seu acesso à Plataforma após o início da Assembleia pelo Administrador, que poderá – a seu exclusivo critério - postergar o início da Assembleia em até 15 (quinze) minutos, período durante o qual será admitida a entrada na Assembleia.

O Administrador não se responsabilizará por eventuais falhas de conexão ou problemas operacionais de acesso ou equipamentos dos Cotistas.

A Assembleia será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução da CVM 555 e do Regulamento. Os Cotistas que se conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes à Assembleia e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus

representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Não será permitido o acesso à Plataforma e, tampouco, a participação na Assembleia, àqueles que não tenham direito de voto, nos termos descritos acima.

O conteúdo da Assembleia, incluindo o conteúdo das mensagens enviadas por meio dos canais de comunicação públicos disponíveis na Plataforma, será gravado pelo Administrador, sendo certo que ele não terá acesso às mensagens trocadas exclusivamente entre Cotistas por meio de canal de comunicação restrito constante da Plataforma.

Orientações adicionais para o uso da Plataforma e participação na Assembleia serão divulgados oportunamente pela Administradora, no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br). Ressaltamos que os procedimentos acima têm como finalidade possibilitar uma maior participação dos Cotistas na Assembleia. Contamos com a colaboração de todos os participantes.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas deverão exercer seu voto, **exclusivamente**, por meio: **(i)** de e-mail endereçado a ri.fundoslistados@btgpactual.com, contendo a manifestação de voto (na forma do **Anexo A** deste Edital), bem como os respectivos documentos de identificação e/ou representação¹; ou **(ii)** para os Cotistas pessoas físicas que tenham seu e-mail cadastrado junto ao custodiante de suas cotas ou junto ao escriturador das cotas, por meio do link enviado pelo Administrador por e-mail juntamente com este Edital. Para que se evitem dúvidas, esclarecemos não serão computadas as manifestações de voto proferidas oralmente, por meio de comunicação escrita na Plataforma (*chat*) ou por qualquer modo que não aqueles indicados nos itens (i) e (ii) acima.

Após a exposição das matérias objeto da Ordem do Dia e discussão entre os presentes, a Assembleia será suspensa e o Administrador abrirá um prazo adicional de 4 (quatro) horas para envio das manifestações de voto pelos Cotistas, nos termos descritos acima. O resultado das deliberações será divulgado quando da reinstalação da Assembleia, na forma descrita abaixo.

Sem prejuízo do mencionado acima, também serão aceitas pelo Administrador as manifestações de voto enviadas antecipadamente pelos Cotistas, a partir da data deste Edital, observadas as formas de envio descritas acima.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Após a suspensão dos trabalhos referida acima, **a Assembleia será reinstalada no dia 29 de setembro de 2021, às 17:00 horas, exclusivamente para comunicação do quórum de instalação**

¹ **(i) Para Cotistas Pessoas Físicas:** cópia simples de um documento de identificação do qual conste a assinatura do Cotista, tal qual, RG, RNE ou CNH; **(ii) para Cotistas Pessoas Jurídicas:** cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item 1 acima (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); **(iii) para Cotistas Fundos de Investimento:** cópia do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima. **(iv) para Cotistas representados por procuração:** o procurador deverá enviar a respectiva procuração contendo poderes específicos para a prática do ato, com firma reconhecida ou acompanhada de documento de identificação do signatário da procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano.

e do resultado das deliberações, através do link <https://btgpactual.webex.com/btgpactual-pt/onstage/g.php?MTID=e7b36353008a5c38f1253205dbb4047a7> (senha de acesso: **btg1509**). Adicionalmente, nesta mesma data, será disponibilizado no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br), o sumário das decisões tomadas na Assembleia, nos termos da regulamentação aplicável.

Esclarecemos, por fim, que a suspensão dos trabalhos e a reinstalação da Assembleia no horário indicado acima têm a finalidade de operacionalizar a apuração do quórum de instalação da Assembleia e permitir ao Administrador tempo hábil para a contagem dos votos recebidos, tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo. Incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

São Paulo, **14** de setembro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Anexo A
Modelo de Manifestação de Voto

À
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Ref.: Manifestação de Voto, Assembleia Geral de Cotistas.

Em atenção ao Edital de Convocação para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS**, inscrito no CNPJ/ME nº 34.197.776/0001-65 (“Fundo”), a realizar-se no dia 29 de setembro de 2021, às 11:00 horas, nos termos do regulamento do Fundo (“Assembleia”), manifesto abaixo meu voto com relação às matérias da Ordem do Dia constante do Edital de Convocação:

(A) 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

Aprovo a matéria deste item (A);

Não aprovo a matéria deste item (A);

Abstenho-me de votar;

Abstenho-me de votar, por estar em **situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

(B) 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.

Aprovo a matéria deste item (B);

- [] **Não aprovo** a matéria deste item (B);
- [] **Abstenho-me de votar;**
- [] Abstenho-me de votar, por estar em **situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2021.

Assinatura

Nome ou denominação do Cotista:

CPF/CNPJ: