

MOGNO HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 **MOGNO HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 seguinte matéria constante da ordem do dia:

1. Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, de forma que passe a vigorar na forma do Anexo I à presente Consulta Formal e que se encontra arquivado e à disposição dos quotistas na sede e dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, contemplando as seguintes alterações:
 - (a) A alteração da razão social do Fundo, que passará a ser **TZDK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como da sua classe única, que passará a ser **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TZDK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**;
 - (b) Alterar a redação dos itens 4.1.2 e 4.1.3 da Parte Geral do Regulamento a fim de refletir o disposto no Art. 78 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”);
 - (c) Alterar redação dos itens “*Classificação ANBIMA*” e “*Objetivo*” no quadro preambular constante do item 1.1. do Anexo I ao Regulamento, de forma que passem a vigorar com as seguintes redações:

Classificação ANBIMA	<i>Mandato “Multiestratégia”.</i>
	<i>Tipo de gestão “Ativa”.</i>
	<i>Segmento: “Multicategoria”.</i>

Objetivo

A classe tem por objetivo o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário ("**Cotas de FII**"); (ii) imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos ("**Imóveis-Alvo**"); (iii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo ("**Participação Societária**"); (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("**CRI**"); e (v) outros ativos títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175, incluindo cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio ("**FIAGRO**") cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("**Outros Ativos**" e, em conjunto com Cotas de FII, Imóveis-Alvo, Participações Societárias e CRI os "**Ativos-Alvo**").

Adicionalmente, a Classe poderá manter seus recursos permanentemente aplicados em títulos e valores mobiliários de renda fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Resolução 175 ("**Ativos de Renda Fixa**"), para atender suas necessidades de liquidez, os quais poderão ser de emissão do Administrador, do Gestor, de eventual consultor especializado que venha a ser contratado pela Classe, ou empresas a estes ligadas, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

- (d) No Capítulo 4 do Anexo I ao Regulamento, alterar a redação dos itens 4.1.1 e 4.1.6, além de excluir o item 4.5 (com a consequente renumeração dos itens subsequentes) e incluir novo item 4.5.1, conforme redações abaixo:

“4.1.1 Os recursos da Classe captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos-Alvo, de forma a proporcionar ao cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas,

mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície de imóveis, e/ou venda dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração de tais dos Imóveis-Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis-Alvo, reforma, readequação (retrofit), construção e incorporação imobiliária;*
- (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos-Alvo; e*
- (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa”*

(...)

“4.1.6 A Classe deverá possuir, no mínimo 50% (cinquenta por cento), de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, direta ou indiretamente.”

(...)

“4.5. Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175

4.5.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata a Cláusula 4.5 não se aplicam às Cotas de FII e aos CRI, inclusive para os FII geridos pelo Gestor e/ou administrados pelo Administrador, conforme legislação aplicável.”

(e) No Capítulo 7 do Anexo I ao Regulamento, incluir novo item 7.4, com a seguinte redação:

“Recompra de Cotas

7.4 *O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias Cotas (“OPAC”), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.”*

(f) Alterar o Capítulo 10 – Taxas – do Anexo I ao Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“CAPÍTULO 10 - TAXAS

10.1. As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual	
Taxa de Administração	<i>O Administrador fará jus a uma remuneração equivalente a (i) o percentual estabelecido conforme tabela abaixo, considerando ainda uma remuneração mínima mensal de R\$ 22.541,67 (vinte e dois mil quinhentos e quarenta e um reais e sessenta e sete centavos), anualmente corrigida pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), a ser paga mensalmente de forma pro rata, a partir do final do primeiro mês completo; e (ii) 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, caso as Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.</i>	
	Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração (% a.a.)
	Até R\$ 200.000.000,00	0,20%
	Entre 200.000.000,01 e R\$ 40.000.000,00	0,19%
	Entre R\$ 400.000.000,01 e R\$ 800.000.000,00	0,18%
	Entre R\$ 80.000.000,01 e R\$ 1.000.000.000,00	0,17%
	Entre R\$ 1.000.000.000,01 e R\$ 1.200.000.000,00	0,16%
	Acima de R\$ 1.200.000.000,00	0,15%

	<i>A Taxa de Administração será apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de Cotas do Fundo.</i>
<i>Taxa de Gestão</i>	<i>0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observada a remuneração mínima mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.</i>
<i>Taxa Máxima de Administração e Gestão</i>	<i>Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos de investimento ou fundos de investimento em Cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,00% (um por cento) ao ano. A taxa máxima acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.</i>
<i>Taxa de Ingresso</i>	<i>Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas.</i>
<i>Taxa de Saída</i>	<i>A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.</i>
<i>Taxa Máxima de Distribuição</i>	<i>Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável.</i>

Taxa de Performance

Não será cobrada da Classe taxa de performance. .

- (g) Aprovar outros ajustes redacionais ao longo do Regulamento, inclusive no Apêndice I – Fatores de Risco, para refletir as alterações detalhadas nos itens (a) a (f) acima.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora, no exercício de suas atribuições fiduciárias e em cumprimento as obrigações que lhe são impostas pela regulamentação vigente, em especial pela Resolução CVM no 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, analisou as matérias objeto da presente Consulta Formal e entende que as alterações propostas ao Regulamento do Fundo são pertinentes sob os aspectos regulatório, operacional e de governança, na medida em que visam, entre outros objetivos, (i) adequar a denominação do Fundo e de sua classe única as diretrizes estratégicas vigentes; (ii) atualizar dispositivos regulamentares de forma a refletir com maior precisão as disposições normativas aplicáveis, notadamente o Art. 78 da Resolução CVM 175; (iii) ampliar e detalhar o escopo de investimentos da Classe, conferindo maior clareza e segurança jurídica a atuação do Fundo; (iv) incorporar mecanismo de recompra de cotas com vistas ao cancelamento, em conformidade com os Arts. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175; e (v) atualizar a estrutura de taxas e remunerações dos prestadores de serviços essenciais do Fundo.

A Administradora ressalta que as alterações ora propostas decorrem de iniciativa do Gestor do Fundo e foram submetidas a apreciação da Administradora, que as analisou sob a perspectiva de sua conformidade com o arcabouço regulatório aplicável, com os deveres fiduciários inerentes a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários e com os interesses do Fundo e de seus Cotistas.

Sem prejuízo do exposto, a Administradora esclarece que, nos termos da regulamentação vigente e do próprio Regulamento do Fundo, a decisão acerca da aprovação ou rejeição das matérias constantes da presente Consulta Formal e de competência exclusiva dos Cotistas, a quem cabe avaliar, de forma soberana e independente, o mérito e a conveniência das alterações propostas.

Nesse sentido, a Administradora não emite recomendação de voto favorável ou contrário as matérias objeto da presente Consulta Formal, orientando cada Cotista a deliberar de acordo com o que entender ser do seu melhor interesse, a luz das informações disponibilizadas na Consulta Formal e nos documentos a ela anexos.

Dada a importância do tema colocado 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.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

13 de abril de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ,
Administradora do **MOGNO HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE**
LIMITADA