
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund

***(CNPJ nº 36.642.099/0001-72)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
28 de março de 2022
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund ("Fundo"), que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa (método direto) para o período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data do encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund do período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data do encerramento das atividades do Fundo de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

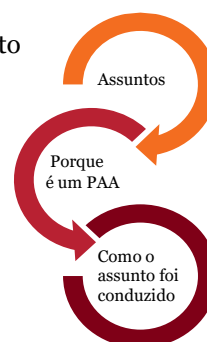
Ênfase – Encerramento das Atividades

Conforme mencionado na Nota 1, a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 4 de fevereiro de 2022, aprovou a liquidação do Fundo, a qual foi efetivada em 28 de março de 2022. Nesse contexto, não estão sendo apresentadas as cifras comparativas e o balanço patrimonial do Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Liquidação de ativos e passivos e resgates das cotas em razão do encerramento do Fundo (Nota 1)

Conforme apresentado na Nota 1, o Fundo teve suas atividades encerradas em 28 de março de 2022, em razão do resgate da totalidade de suas cotas.

O pagamento do resgate das cotas do Fundo é realizado mediante a liquidação dos ativos e passivos de acordo com a regulamentação pertinente.

Considerando a relevância do assunto, a liquidação dos ativos e passivos do Fundo e o pagamento do resgate de suas cotas foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Efetuamos testes relacionados às liquidações financeiras dos ativos e passivos do Fundo e resgate de suas cotas. Adicionalmente, obtivemos a Ata de Assembléia Geral de Costistas que deliberou a liquidação do Fundo.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a liquidação dos ativos e passivos do Fundo e o resgate de suas cotas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituíram os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de maio de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos resultados no período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	28/03/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receitas de vendas de ações de companhias fechadas	5	33.000
Baixa do custo de ações de companhia fechadas alienadas	5	(28.947)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5	(11.509)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(7.456)
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		749
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(167)
		582
Receitas (despesas) operacionais		
Despesa de consultoria	10	(5)
Despesa da avaliação	10	(23)
Despesa legais	10	(123)
Despesas de auditoria	10	(25)
Taxa bovespa	10	(11)
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(358)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(14)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(10)
		(569)
Prejuízo do período		(7.443)
Quantidade de cotas integralizadas	8	247.300

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido no período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021	8.1	200.000	(185.480)	(330)	10.879	25.069
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	10.210	-	-	-	10.210
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(38)	-	(38)
Amortização	8.3	(210.210)	185.480	368	-	(24.362)
Rendimentos apropriados no período		-	-	-	(3.436)	(3.436)
Prejuízo do período		-	-	-	(7.443)	(7.443)
Em 28 de março de 2022		-	-	-	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) no período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais

	28/03/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de despesas de consultoria	(5)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(122)
Pagamento de despesas de avaliação	(33)
Pagamento de despesas de serviços gráficos	(3)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(381)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(14)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(84)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(167)
Caixa líquido das atividades operacionais	(809)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	749
Aquisição de ações de companhias fechadas	(18.776)
Alienação de ações de companhias fechadas	33.000
Caixa líquido das atividades de investimento	14.973
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	10.210
Amortização de cotas de investimento integralizadas	(24.362)
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(38)
Rendimentos distribuídos	(3.436)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(17.626)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.462)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	3.462
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 28 de fevereiro de 2020, com prazo de 7 anos de duração, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 2 de outubro de 2020.

O objetivo do fundo era o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso de qualquer natureza, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei 8.245/91"), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos- Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As cotas do Fundo estavam habilitadas à negociação na B3, entretanto, não há efetivamente negociação das mesmas.

Na ata de assembleia geral de cotistas realizada em 04 de fevereiro de 2022 foi aprovada a liquidação do Fundo por meio da entrega da totalidade dos ativos do Fundo, em moeda corrente nacional, após serem deduzidos os valores destinados ao pagamento das taxas e demais encargos, de forma que todo e qualquer ativo do Fundo deveria ser liquidado até a data de liquidação. A liquidação do Fundo ocorreu em 28 de março de 2022.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022, sem comparação com o exercício anterior, em função do encerramento das atividades do Fundo, conforme notas explicativas 1 e 15.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 13 de maio de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetem os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros eram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros eram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros eram classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

• Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros eram inicialmente reconhecidos ao valor justo, que era considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado eram ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros eram posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação eram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.2 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.2.1 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas eram contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada era reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas eram apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estavam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que poderiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, poderiam ser considerados mais relevantes, e poderiam sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, eram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das ações de companhias fechadas: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo das ações de companhias fechadas era obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo valor dos ativos líquidos.

3.7 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio eram contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, era apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento poderiam trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificassem a ordem atual e influenciassem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderia ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não seria devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente interveio na economia do País e ocasionalmente realizou modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Além disso, a implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderia vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais poderia não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, poderia aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderiam ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também podem estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas poderiam ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolviam riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utilizava no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantiam aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais eram interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora era responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias eram devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não havia qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5. Receitas de vendas de propriedade para investimento

Em 12 de novembro de 2021, o Fundo assinou um Contrato de Compra e Venda de Quotas ("CCVQ"), para a venda da totalidade das quotas de emissão da Araucária Development Participações Ltda, inscrita no CNPJ 38.318.674/0001-01 ("Venda" ou "Holding") detidas pelo Fundo para a Planta Consultoria Imobiliária S.A., inscrita no CNPJ 37.763.953/0001-11 ("Compradora") pelo montante total de R\$ 33.000.

A movimentação ocorrida na conta propriedade para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2021	21.680
Aportes em ações de companhias fechadas	18.776
Baixa do custo de ações de companhia fechadas alienadas	(28.947)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(11.509)
Saldo em 28 de março de 2022	-

A apuração do resultado na venda do imóvel está descrita a seguir

Valor da venda das ações de companhias fechadas	33.000
Baixa do valor das ações de companhias fechadas	(40.456)
Prejuízo na venda das ações de companhias fechadas	(7.456)

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração - Fundo	28/03/2022
	358
	358

A taxa de administração total do Fundo era equivalente a 1,70% a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tivessem integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia previa critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que consideravam o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deveria ser pago diretamente à Administradora ou a terceiros que prestavam serviços ao Fundo, conforme decisão da Administradora (Taxa Total de Administração). A Administradora do Fundo, fazia jus a uma remuneração equivalente a 0,20%, à razão de 1/12 avos, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 25 mensais, valor este que era corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Taxa de administração). Caso o Fundo fosse listado na B3 e suas cotas estivessem registradas na Central Depositária, a Administradora, pela escrituração de cotas do Fundo, fazia jus a uma remuneração equivalente a 0,05%, à razão de 1/12 avos, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, valor este que era corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Taxa de Escrituração).

O Gestor faria jus a uma remuneração equivalente a diferença entre a (i) Taxa Total de Administração e (ii) Taxa de Administração Administradora e a Taxa de Escrituração, à razão de 1/12 avos.

Além da remuneração que lhe era devida, o Gestor faz jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada conforme fórmula prevista no Regulamento do Fundo.

No período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 não houve apuração de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deveria distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode, a critério do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o prazo máximo do 11º Dia Útil dos meses de março e setembro podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	28/03/2022
Prejuízo do período	(7.443)
Despesas operacionais não pagas	(50)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	11.509
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	4.016

Compensação de prejuízo de exercícios anteriores

	(580)
--	-------

Rendimentos apropriados

	3.436
--	--------------

% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	85,56%
	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Emissão de novas cotas

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, pode deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 500.000, considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª emissão de Cotas do Fundo ("Capital Autorizado") e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.

O Fundo realizou a 1ª emissão de cotas no valor de R\$200.000 com um valor unitário de R\$100,00, totalizando 2.000.000 cotas parcialmente subscritas e integralizadas, divididas em 5 chamadas de capital. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 330, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A primeira chamada de capital no total de R\$ 4.710 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 47.100 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo realizada e liquidada em 02 de outubro de 2020.

A segunda chamada de capital no total de R\$ 4.365 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 43.650 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo realizada em 8 de outubro de 2020 e liquidada em 14 de outubro de 2020.

A terceira chamada de capital no total de R\$ 920 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 9.200 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo realizada em 22 de dezembro de 2020 e liquidada em 4 de janeiro de 2021.

A quarta chamada de capital no total de R\$ 2.705 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 27.050 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo realizada em 11 de fevereiro de 2021 e liquidada em 22 de fevereiro de 2021.

A quinta chamada de capital no total de R\$ 1.820 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 18.200 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo realizada em 26 de abril de 2021 e liquidada em 4 de maio de 2021.

A sexta chamada de capital no total de R\$ 6.820 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 68.200 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo realizada em 22 de julho de 2021 e liquidada em 2 de agosto de 2021.

A sétima chamada de capital no total de R\$ 3.390 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 33.900 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo realizada em 10 de agosto de 2021 e liquidada em 30 de agosto de 2021.

8.2 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderia amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

No período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 foi amortizado o valor de R\$ 24.730, em virtude da liquidação do Fundo, conforme demonstrado abaixo:

Cotas de investimentos integralizadas	24.730
Gastos com colocação de cotas	(368)
Lucros acumulados	10.879
Rendimentos apropriados no período	(3.436)
Prejuízo do período	(7.443)
Amortização de cotas no período	24.362

8.3 Gastos com colocação de cotas

Durante o período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data de encerramento do Fundo), o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas totalizando o valor de R\$ 38, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.4 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderia ser constituída uma reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência era correspondente a até 10% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso fossem utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, seria procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atingisse o limite acima previsto.

No período de 1º de julho de 2020 a 28 de março de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo do período	28/03/2022
Patrimônio líquido inicial	(7.443)
	25.069

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas	10.210
Gastos com colocação de cotas	(38)
	10.172

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

	-21,12%
--	----------------

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real Estate Impact Development Fund
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras no período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

10. Encargos debitados ao Fundo

	28/03/2022	
	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	167	1,49%
Taxa de administração - Fundo	358	3,20%
Despesas de consultoria	5	0,04%
Despesas de avaliação	23	0,21%
Despesas de auditoria	25	0,22%
Despesas legais	123	1,10%
Taxa bovespa	11	0,10%
Taxa de fiscalização da CVM	14	0,12%
Outras receitas (despesas) operacionais	10	0,09%
	736	6,57%
		11.202

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo eram prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo era prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

14 Partes relacionadas

Durante o período de 1º de julho de 2021 a 28 de março de 2022, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 6 e 13.

15. Outras informações

15.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 28 de março de 2021, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

15.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

15.4 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, os imóveis do portfólio do Fundo poderiam sofrer medidas restritivas na sua operação, fosse por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais poderiam, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

15.5 Na ata de assembleia geral de cotistas realizada em 04 de fevereiro de 2022 foi aprovada a liquidação do Fundo por meio da entrega da totalidade dos ativos do Fundo, em moeda corrente nacional, após serem deduzidos os valores destinados ao pagamento das taxas e demais encargos. A liquidação do Fundo ocorreu em 28 de março de 2022.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *