

Rio de Janeiro, 24 de julho de 2025.

Aos Cotistas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MOGNO HOTÉIS- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) 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 da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MOGNO HOTÉIS- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.197.776/0001-65 (“Classe”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pela Classe no Hotel Vila Madalena, e correspondente imóvel, localizado à Rua Aspicuelta nº 245, 251 e 259 (“Imóvel”), apresentada pela KPC Copacabana Empreendimento Imobiliário – SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.813.651/0001-85; e Artesanal Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 03.084.098/0001-09, constante do Anexo I a presente Consulta Formal, pelo valor total de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), observada a seguinte condição de pagamento: R\$ 12.000.000.000,00 (doze milhões reais), a ser pagos por ocasião da celebração de escritura pública de promessa de compra e venda do Imóvel; e pagamento do saldo restante em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) cada, corrigidas pelo IPCA, sendo o vencimento da primeira parcela 30 dias após o registro da escritura de promessa de compra e venda.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

As matérias objeto de deliberação apenas serão aprovadas pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 08 de agosto de 2025.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada 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 (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 34.197.776/0001-65 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MOGNO HOTÉIS- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MOGNO HOTÉIS-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 24 de julho de 2025

Em resposta à Consulta Formal enviada em 24 de julho de 2025 aos Cotistas do CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MOGNO HOTÉIS-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.776/0001-65 ("Classe"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Aprovar a proposta, para aquisição de 100% (cem por cento) da participação detida pela Classe no Hotel Vila Madalena, e correspondente imóvel, localizado à Rua Aspicuelta nº 245, 251 e 259 ("Imóvel"), apresentada pela KPC Copacabana Empreendimento Imobiliário – SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 35.813.651/0001-85; e Artesanal Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 03.084.098/0001-09, constante do Anexo I a presente Consulta Formal, pelo valor total de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), observada a seguinte condição de pagamento: R\$ 12.000.000.000,00 (doze milhões reais), a serem pagos por ocasião da celebração de escritura pública de promessa de compra e venda do Imóvel; e pagamento do saldo restante em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) cada, corrigidas pelo IPCA, sendo o vencimento da primeira parcela 30 dias após o registro da escritura de promessa de compra e venda..

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|---|
| ☐ | ☐ | SIM, aprovo a deliberação; |
| ☐ | ☐ | NÃO, não aprovo a deliberação; |
| ☐ | ☐ | Abstenho-me de votar. |
| ☐ | ☐ | Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável. |

_____, _____ de _____ de 2025.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

**ANEXO I AO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS DA
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MOGNO HOTÉIS- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Proposta de Compra do Hotel Vila Madalena

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco. A proposta encontra-se na página seguinte]

Rio de Janeiro, 19 de março de 2025.

A/C Sr. Luciano Guagliardi

Ref.: Proposta – Compra do Hotel VILA MADALENA – Rua Aspicuelta, 245, Números: 245, 251 e 259 – Vila Madalena – São Paulo – SP – CEP: 05433-010.

Prezado Senhor,

Abaixo segue oferta referente à compra do Hotel Vila Madalena e correspondente imóvel, sito na Capital do Estado de São Paulo à Rua Aspicuelta nº 245, 251 e 259.

Para tal, a KPC Investimentos e a Artesanal Investimentos, por ela própria ou por seus veículos, sob sua gestão, vêm formalizar a presente proposta, nos termos seguintes:

Proposta de intenção de compra por um valor total de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais).

Condições de Pagamento:

- R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) a serem pagos por ocasião da celebração de escritura pública de promessa de compra e venda do imóvel, irrevogável e irretratável, com imissão de posse dos promitentes compradores no ato da celebração dessa escritura de promessa, estando o imóvel livre de locação e de quaisquer gravames pessoais ou reais;
- Pagamento do saldo restante em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) cada, corrigidas pelo IPCA, sendo o vencimento da primeira parcela 30 dias após o registro da escritura de promessa de compra e venda acima referida.
- Celebração da escritura definitiva de compra e venda ao se completarem os pagamentos do preço ajustado.
- A operação imobiliária acima referida poderá ser formalizada diretamente com as proponentes KPC Investimentos e a Artesanal Investimentos, e/ou com veículo de investimento que venha a ser constituído por ambas (por exemplo, um FIP a ser criado para tal fim).
- A presente proposta terá validade de 30 dias a contar desta data.
- O VENDEDOR deverá fornecer toda a documentação necessária para a transferência do imóvel, incluindo certidões negativas de ônus reais, ações reipersecutórias, ações pessoais, débitos fiscais, e quaisquer outros documentos exigidos por lei. Caso não

sejam obtidas tais certidões, ou o COMPRADOR verifique ônus no imóvel ou do VENDEDOR que seja óbice para a venda o COMPRADOR terá o direito de rescindir esta proposta sem qualquer ônus.

Agradecemos a oportunidade.

Sem mais,

KPC COPACABANA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO - SPE LTDA

CNPJ: 35.813.651/0001-85

ARTESANAL INVESTIMENTOS LTDA

CNPJ: 03.084.098/0001-09