

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
HIGH GRADE**

CNPJ/ME nº 35.652.204/0001-91

Código CVM: 0320051

FATO RELEVANTE

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 da Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) como administradora de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administrador**”), e a **MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 192 - conjunto 213/214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39 (“**Gestora**”), na qualidade de Administrador e Gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS HIGH GRADE**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 35.652.204/0001-91 (“**Fundo**”), vêm, por meio deste, informar aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que, nesta data, o Administrador aprovou a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**Cotas da Segunda Emissão**” e “**Segunda Emissão**”, respectivamente), as quais, respeitado o Direito de Preferência, serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**” e “**Oferta Restrita**”, respectivamente).

O montante total da Oferta Restrita, incluindo a subscrição pelo exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e a subscrição no âmbito da Oferta Restrita, é de, inicialmente, até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“**Montante Total da Oferta Restrita**”), correspondente a, inicialmente, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas da Segunda Emissão, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), sendo composto pelo valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, no valor de R\$ 95,93 (noventa e cinco reais e noventa e três centavos), valor este fixado nos termos do artigo 5.3 (i) do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e que consiste no valor patrimonial das cotas no fechamento de 30 de outubro de 2020, somado a um ágio de 4,24%

(quatro inteiros e vinte e quatro décimos por cento), no valor de R\$ 4,07 (quatro reais e sete centavos), em observância à cláusula 5.3 (i) do Regulamento (“**Preço da Emissão**”). Não haverá a possibilidade de emissão de lote suplementar na presente Oferta Restrita. Não serão cobradas taxa de ingresso e taxa de saída.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (“**Montante Mínimo da Oferta Restrita**”), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas da Segunda Emissão (“**Distribuição Parcial**”), nos termos do “*Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade*” realizado nesta data, o qual será levado a registro junto ao competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos (“**Ato do Administrador**”) e que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade”, em seguida em “Documentos”, e, então, clicar no Ato do Administrador). As principais características da Oferta Restrita estão descritas no “Suplemento da Segunda Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade” na forma do Anexo I ao Ato do Administrador.

O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e do Gestor, poderá optar crescer o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.00 (cem mil) Cotas da Segunda Emissão, perfazendo o montante adicional de até 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Cotas Adicionais**” que, caso emitidas, também serão consideradas Cotas da Segunda Emissão). As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita.

A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas da Segunda Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos acima. Os Cotistas que exercerem o Direito de

Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do §2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Cotas da Segunda Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. O início da Oferta Restrita somente ocorrerá após o exercício pelos Cotistas do Direito de Preferência.

Nos termos do artigo 5.3 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas nesta data, registrados perante o Escriturador (conforme abaixo definido) e em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Cotas da Segunda Emissão, conforme aplicável (“**Direito de Preferência**”), no período compreendido entre **27 de novembro de 2020 a 15 de dezembro de 2020 (“Período de Preferência”)**, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas da Segunda Emissão equivalente à razão entre o número total de cotas emitidas pelo Fundo, sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista em **24 de novembro de 2020**, data a partir da qual as Cotas passarão a ser negociadas *ex-direito* de preferência, o equivalente a **0.70599431533** Cotas da Segunda Emissão (“**Fator de Proporção**”). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, exclusivamente junto ao Escriturador, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pelo Escriturador, conforme previstos no Manual de Subscrição de Ativos em Ambiente Escritural do Escriturador – Direito de Preferência, Sobras, Montante Adicional (disponível em: <<https://static.btgpactual.com/media/fluxo-de-subscricao.pdf>>) e a regulamentação aplicável.

A quantidade máxima de Cotas da Segunda Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da Segunda Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, exclusivamente junto ao Escriturador, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pelo Escriturador e a regulamentação aplicável.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência: (a) até **14 de dezembro de 2020**, inclusive, junto a B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até **15 de dezembro de 2020**, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso (“**Prazo do Exercício de Direito de Preferência**”).

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência e do seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, os Cotistas: **(i)** deverão indicar a quantidade de Cotas da Segunda Emissão a ser subscrita; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: **(a)** da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita; ou **(b)** da quantidade mínima de Cotas da Segunda Emissão, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber: **(1)** a totalidade das Cotas da Segunda Emissão subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da ordem de investimento. A integralização das Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada em **15 de dezembro de 2020** junto a B3 e junto ao Escriturador (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta Restrita, será divulgado em seguida, o fato relevante de encerramento do Período de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Período de Preferência**”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Cotas da Segunda Emissão subscritas

durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da Segunda Emissão remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, abaixo descrito.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e tiverem solicitado essa opção, o direito de subscrição das sobras de Cotas da Segunda Emissão após o exercício do Direito de Preferência (“**Direito de Subscrição de Sobras**”). O percentual máximo a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da Segunda Emissão remanescentes na Oferta Restrita após o Direito de Preferência, e (ii) a quantidade de Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o Direito de Preferência (“**Fator de Proporção das Sobras**”), sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas da Segunda Emissão dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista terá o direito de subscrição das sobras de Cotas da Segunda Emissão após o Direito de Subscrição de Sobras (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**” e, em conjunto com o Direitos de Subscrição de Sobras, “**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), devendo indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas da Segunda Emissão (além do Fator de Proporção das Sobras), especificando a quantidade de Cotas da Segunda Emissão que deseja subscrever, limitado ao total das sobras de Cotas da Segunda Emissão após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“**Montante Adicional**”), sendo certo que, em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder realizará o rateio de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta Restrita. Os Cotistas não poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, entre o dia **17 de dezembro de 2020**, inclusive, e o dia (i) **28 de dezembro de 2020**, inclusive, para o exercício junto à B3; ou (ii) **29 de dezembro de 2020**, inclusive, para o exercício junto ao Escriturador, observados os prazos e procedimentos operacionais, conforme o caso, da B3 e do Escriturador, conforme Manual de Subscrição de Ativos em Ambiente Escritural do Escriturador – Direito de Preferência, Sobras, Montante Adicional (disponível em: <<https://static.btgpactual.com/media/fluxo-de-subscricao.pdf>>) (“**Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), e a regulamentação aplicável.

A integralização das Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada em **06 de janeiro de 2021** junto a B3 e junto ao Escriturador (“**Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta Restrita, será divulgado em seguida, o fato relevante de encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“**Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o Período de Subscrição de Sobras e Montantes Adicional, bem como a quantidade de Cotas da Segunda Emissão remanescentes e/ou a quantidade de Cotas Adicionais, conforme o caso, que poderão ser subscritas pelos Investidores Profissionais.

Durante o Período de Preferência e durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Cotista que subscrever Cotas da Segunda Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas da Segunda Emissão. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Segunda Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Cotas da Segunda Emissão não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da Segunda Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“**Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita**”), e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas da Segunda Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Cotas da Segunda Emissão adquiridas após o encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476.

Durante o período em que os recibos de Cotas da Segunda Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de

sua integralização até a divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional em Cota da Segunda Emissão, conforme o caso, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

As Cotas da Segunda Emissão da Oferta Restrita, desde que alcançada a Distribuição Parcial, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e, caso aplicável, o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência e/ou no exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 c/c artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita ou de quantidade mínima de Cotas da Segunda Emissão que não foi atingida pela Oferta Restrita, este Cotista não terá o seu recibo de cota convertido em Nova Cota e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já

tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas, relacionados à Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.btgpactualdigital.com>) e do Fundo (<https://mogno.capital>).

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 19 de novembro de 2020.



Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.