

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO HOTÉIS

CNPJ/ME nº 34.197.776/0001-65

Código CVM 0317076

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 CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, 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 HOTÉIS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.776/0001-65 (“Fundo”), vêm, por meio deste, informar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral que, nesta data, o Administrador aprovou a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Segunda Emissão”), as quais, respeitados o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional dos Cotistas (abaixo definidos), 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 nº 476/09” 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 Montante Adicional pelos Cotistas e a subscrição no âmbito da Oferta Restrita, é de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Total da Oferta Restrita”), correspondente a até 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$100,00 (cem reais) (“Preço da Emissão”), valor este fixado, nos termos do artigo 10, §1º do Regulamento do Fundo, tendo em vista o valor patrimonial das Cotas do Fundo, com data base em 30 de outubro de 2020, contemplando um desconto de 0,41% (quarenta e um centésimos por cento), observado que não haverá custo de distribuição e não serão cobradas taxas de ingresso ou taxa de saída. O Montante Total Oferta poderá ser (a) aumentado em virtude da emissão de Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), desde que seja observado o Montante de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Restrita (conforme abaixo definido).

O Montante Total Oferta poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas, correspondentes a R\$20.000.000,00

(vinte milhões de reais) (“**Montante de Cotas Adicionais**”), de forma a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, independentemente de qualquer aprovação adicional, desde que: (1) sejam observadas sempre as limitações relacionadas com o caráter profissional e a quantidade máxima de investidores procurados e adquirentes, nos termos dos artigos 2º e 3º, da Instrução CVM 476; e (2) a decisão sobre o efetivo aumento seja do Administrador, em nome do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor (“**Cotas Adicionais**”). As Cotas Adicionais serão incluídas no Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme procedimento descrito abaixo, a fim de que o cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na presente Oferta Restrita.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta Restrita, observado o montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”), correspondente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), nos termos do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Hotéis,” realizado nesta data, o qual está em fase de 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/administracao-fiduciaria/FII%20MOGNO%20HOT%C3%>. As principais características da Oferta Restrita estão descritas no “Suplemento da Segunda Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Hotéis” na forma do Anexo I ao Ato do Administrador.

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 (“Investidores Profissionais”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. 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 nº 476/09. No âmbito da Oferta Restrita, 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 e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Nos termos do artigo 10, §2 do Regulamento, será assegurado aos Cotistas, detentores de cotas em 26 de novembro de 2020, registrados perante o Escriturador (conforme abaixo definido) e em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”), no período compreendido entre **1º de dezembro de 2020 a 15 de dezembro de 2020** (“Período de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,20019779260, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista em 26 de novembro de 2020 e aos prazos operacionais da B3 e do Escriturador.

A quantidade máxima de Novas Cotas 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 Novas Cotas, 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 Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas não poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

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 BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo, entrando em contato através do email ri.fundolistados@btgpactual.com (“Escriturador”), do Escriturador descritos no manual, que encontra-se disponível através do link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> e acessar “Manual - Subscrição em ambiente escritural”.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência 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, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, 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 Novas Cotas, 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 Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada em **15 de dezembro de 2020** (“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 a B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas 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 Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, abaixo descrito.

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), equivalente a diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta Restrita (sem considerar a emissão de Cotas Adicionais) e a totalidade de Novas Cotas

subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras 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 Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita (podendo ser incluída a emissão de Cotas Adicionais) após o Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras, volume este já acrescido das Cotas Adicionais (“Montante Adicional” e o direito de subscrição do saldo remanescente de Novas Cotas após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo. Sendo certo que em caso de excesso de demanda será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas para subscrição por cada um deles durante o Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos. Caso após a data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante adicional (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”), existam Novas Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Cotistas durante o período de colocação.

Durante o Período de Preferência e durante o período para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Novas Cotas não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o 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 Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Novas Cotas 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 nº 476/09.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas 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 472/08 (“Investimentos Temporários”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação da comunicação de encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Nova Cota devido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional em Cota (inclusive com relação às Cotas Adicionais), 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 Novas Cotas 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 Direito de Subscrição de 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, 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 seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas 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 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.

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, 23 de novembro de 2020.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.



e

MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.