

Rio de Janeiro, 14 de fevereiro de 2020.

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos Mogno Fundo de Fundos

Ref.: Processo de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas.

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.216.463/0001-77 (“Fundo”), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da **Assembleia Geral do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo Art. 36 do regulamento do Fundo (“Regulamento” e “Consulta Formal”, respectivamente).

Nesses termos, a Administradora abre para deliberação dos Cotistas:

(i) A alteração do Regulamento, de modo a permitir a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários pelo Fundo, alterando-se para tanto:

a. o *caput* do Art. 2º, *caput*, de modo a incluir novo inciso V, nos seguintes termos:

“[Art. 2º - O objeto do FUNDO é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Ativos Alvo”), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os Ativos Alvo, os “Ativos Imobiliários”):] (...)

V. certificados de recebíveis imobiliários. (...)”

b. o Art. 6º, inciso I, do Regulamento, o qual passará a vigorar nos seguintes termos:

“[Art. 6º - É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da ADMINISTRADORA e do GESTOR:]

I. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez; (...)”

- (ii) A alteração do Regulamento, de modo a aumentar o capital máximo autorizado para a realização de novas emissões de cotas sem a necessidade de aprovação dos Cotistas do Fundo, alterando-se o item (i) do Art. 12, nos seguintes termos:

“Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas, após a 4ª (quarta) emissão (inclusive), do FUNDO será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão será fixado de acordo com: (i) a média do preço de fechamento das cotas do FUNDO no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do FUNDO sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas já emitidas; e / ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO.”

- (iii) A alteração do Art. 25 do Regulamento, alterando-se sua redação do parágrafo terceiro em diante, de modo a (a) incluir a possibilidade de parcelamento da Taxa de Performance (conforme definida no Regulamento), (b) alterar a data de pagamento da Taxa de Performance e (c) dispor com maior clareza sobre a forma de cálculo da Taxa de Performance, nos seguintes termos:

“§ 3º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo GESTOR, sem prejuízo do disposto no §4º abaixo. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IGPM/FGV + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = No primeiro período de apuração da Taxa de Performance utilizar o valor da oferta integralizado recebido pelo FUNDO, nos períodos de apuração subsequentes utilizar o patrimônio líquido contábil utilizada para a última cobrança da Taxa de Performance;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Atualizadas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições atualizadas}_{m-1} = \sum_{i=m}^n \left[\frac{\text{Rendimento}_{m-1} * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)} \right]$$

Onde:

- **PL Contábil** $m-1$ = Valor do patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de $m-1$ (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- **Rendimento** $m-1$ = rendimentos a distribuir de $m-1$ (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- i = Mês de referência
- n = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance. Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil $m-1$ será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta

§ 4º - As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 5º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, sendo que tal vedação se dará por tranches de emissão, conforme mencionado no § 7º abaixo. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, seja inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero, com exceção de cotas eventualmente captadas após a última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero. Neste caso a performance desta nova tranche será calculada desconsiderando o valor da cota do **FUNDO** na última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, dado que não há última apuração para tal tranche.

§ 6º. Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

§ 7º. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance

em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.”

§ 8º. Em caso de amortização do FUNDO, a Taxa de Performance, paga até o dia 15 do mês subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

As deliberações (i), (ii) e (iii) descritas acima serão individualmente deliberadas e aprovadas, exclusivamente, pelo voto favorável da maioria dos votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia 16 de março de 2020, por meio do e-mail **SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com**, ou envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço: **Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP**. Informamos que o resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 5 (cinco) dias úteis contados do término do prazo referido acima.

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). Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

Esclarecemos que os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, conforme orientações contidas no referido e-mail. Solicitamos aos Cotistas que receberam a presente Consulta Formal apenas na forma impressa e que desejem receber as próximas convocações para Assembleias Gerais de Cotistas e consultas formais por meio eletrônico, 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 **SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com**, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Por fim, ressaltamos que somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.



Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS.**



Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Mogno Fundo de Fundos**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 14 de fevereiro de 2020

Em resposta à Consulta Formal enviada em 14 de fevereiro de 2020 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.216.463/0001-77 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto:

(iv) a respeito da alteração do Regulamento, de modo a permitir a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários pelo Fundo, alterando-se para tanto:

a. o *caput* do Art. 2º, *caput*, de modo a incluir novo inciso V, nos seguintes termos:

"[Art. 2º - O objeto do FUNDO é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Ativos Alvo"), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os Ativos Alvo, os "Ativos Imobiliários"): (...)]

V. certificados de recebíveis imobiliários.

(...)"

b. o Art. 6º, inciso I, do Regulamento, o qual passará a vigorar nos seguintes termos:

"[Art. 6º - É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da ADMINISTRADORA e do GESTOR:]

I. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez; (...)"

Voto:

- SIM, aprovo** a alteração do Art. 2º, *caput*, e do Art. 6º, inciso do Regulamento, nos termos acima;
- NÃO, não aprovo** a alteração do Art. 2º, *caput*, e do Art. 6º, inciso do Regulamento;
- Abstenho-me de votar.**
- Abstenho-me de votar, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

- (i) a respeito da alteração do Regulamento, de modo a aumentar o capital máximo autorizado para a realização de novas emissões de cotas sem a necessidade de aprovação dos Cotistas do Fundo, alterando-se o item (i) do Art. 12, nos seguintes termos:

“Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas, após a 4ª (quarta) emissão (inclusive), do FUNDO será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão será fixado de acordo com: (i) a média do preço de fechamento das cotas do FUNDO no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do FUNDO sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas já emitidas; e / ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO.”

Voto:

- [] **SIM, aprovo** a alteração do item (i) do Art. 12 do Regulamento, nos termos acima;
- [] **NÃO, não aprovo** a alteração do item (i) do Art. 12 do Regulamento;
- [] **Abstenho-me de votar.**
- [] Abstenho-me de votar, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.
- (ii) a alteração do Art. 25 do Regulamento, alterando-se sua redação do parágrafo terceiro em diante, nos seguintes termos:

*“§ 3º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo **GESTOR**, sem prejuízo do disposto no §4º abaixo. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:*

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IGPM/FGV + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração. Esta taxa não

representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

- **PL Base** = No primeiro período de apuração da Taxa de Performance utilizar o valor da oferta integralizado recebido pelo **FUNDO**, nos períodos de apuração subsequentes utilizar o patrimônio líquido contábil utilizada para a última cobrança da Taxa de Performance;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Atualizadas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições atualizadas}_{m-1} = \sum_{i=m}^n \left[\frac{\text{Rendimento}_{m-1} * (1 + \text{índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)} \right]$$

Onde:

- **PL Contábil** $_{m-1}$ = Valor do patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de $m-1$ (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- **Rendimento** $_{m-1}$ = rendimentos a distribuir de $m-1$ (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance). Caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores.
- i = Mês de referência
- n = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance. Para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance, o PL Contábil $_{m-1}$ será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta

§ 4º - As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 5º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, sendo que tal vedação se dará por tranches de emissão, conforme mencionado no § 7º abaixo. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, seja inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero, com exceção de cotas eventualmente captadas após a última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero. Neste caso a performance desta nova tranche será calculada desconsiderando o valor da cota do **FUNDO** na última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, dado que não há última apuração para tal tranche.

§ 6º. Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução da CVM 555/14.

§ 7º. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§ 8º. Em caso de amortização do FUNDO, a Taxa de Performance, paga até o dia 15 do mês subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.”

Voto:

- SIM, aprovo** a alteração do Art. 25 do Regulamento, nos termos acima;
- NÃO, não aprovo** a alteração do Art. 25 do Regulamento;
- Abstenho-me de votar.**
- Abstenho-me de votar, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2020.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: