

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**  
CNPJ/MF N. º 29.216.463/0001-77

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA**

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF 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, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS** (“Fundo”), enviou em 14 de Fevereiro de 2020, a Carta Consulta aos cotistas, com prazo limite de manifestação em **16/03/2020**, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

(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 umentar 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:

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

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:

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

Onde:

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

Onde:

- **PL Contábil**<sub>m-1</sub> = Valor do patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- **Rendimento**<sub>m-1</sub> = 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.*

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora propõe a aceitação do item (i) da ordem do dia dado que a alteração proposta está em linha com a estratégia do gestor do Fundo, a MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA. (“Gestor”) além de flexibilizar a adoção de um perfil de investimento em valores mobiliários mais diversificado e dinâmico, permitindo que o Gestor execute sua política de investimento, visando o melhor interesse dos cotistas.

Em relação ao item (ii), a Administradora recomenda a aprovação deste item pois o aumento proposto data mais agilidade em futuras captações do Fundo, sem a incidência de custos para a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre novas emissões. Além disso, este aumento possibilitará a diversificação do portfólio e melhor posicionamento do Fundo perante o mercado, sendo que a periodicidade de novas Ofertas será dimensionada de acordo com as condições de mercado e oportunidades identificadas pelo Gestor do Fundo. A agilidade no processo de emissão também é um diferencial para que oportunidades de investimento em ativos alvo que exijam um prazo de captação mais rápido possam ser analisados e, caso aprovados, investidos pelo Fundo.

Por fim, em relação ao item (iii), a Administradora entende que a aprovação deste item permite que o pagamento da Taxa de Performance de forma parcelada reduz o impacto desta taxa na distribuição de



rendimentos, que, atualmente, impacta em uma única parcela as distribuições de rendimentos realizadas imediatamente subsequente ao término do semestre.

Ademais, a Administradora reforça, inclusive, que para efetivar as presentes deliberações será necessário atingir o quórum de, ao menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e sua aprovação depende do voto favorável da maioria de votos dos cotistas, nos termos da regulamentação em vigor. Logo, dada a importância do tema para a gestão do, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**