
***Fundo de Investimento
Imobiliário Mogno
Fundo de Fundos***

***(CNPJ nº 29.216.463/0001-77)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário
Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

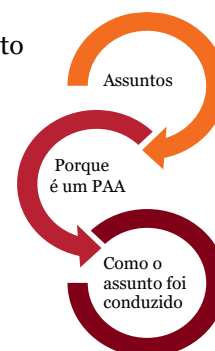
Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao período anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



Fundo de Investimento Imobiliário
Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
<p>Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa (Notas 3.3 e 5.2)</p> <p>A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa, foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.</p> <p>A administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa, independente do volume negociado.</p>	<p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração e divulgação do valor justo da carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa.</p> <p>Comparamos, em base amostral, os preços utilizados pela administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.</p> <p>Consideramos que a mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário é razoável, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.</p>

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança,



Fundo de Investimento Imobiliário
Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituíram os principais assuntos de auditoria.



Fundo de Investimento Imobiliário
Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 10 de março de 2020

A handwritten signature in purple ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in purple ink that reads 'Marcos Paulo Putini'.

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Circulante			
Disponibilidades		35	1
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	207.585	6.196
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2	688.699	109.452
Letras de crédito imobiliário	5.2	-	2.004
Negociação e intermediação de valores	16.2	2.883	3.598
Outros valores a receber		9	-
		899.211	121.251
Total do ativo		899.211	121.251
Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	5.769	951
Impostos e contribuições a recolher	11	2.712	106
Provisões e contas a pagar	6	6.805	112
Negociação e intermediação de valores	16.2	41.379	3.623
		56.665	4.792
Total do passivo		56.665	4.792
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	774.519	120.593
Gastos com colocação de cotas	8.4	(28.344)	(4.956)
Lucros acumulados		96.371	822
Total do patrimônio líquido		842.546	116.459
Total do passivo e patrimônio líquido		899.211	121.251

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		10.643	4.298
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2	27.827	1.249
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2	95.544	826
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	10	(5.570)	(249)
Resultado com letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2	34	322
		128.478	6.446
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.436	921
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(286)	(198)
		1.150	723
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	10	-	(26)
Despesas com serviços gráficos	10	(41)	(31)
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(2.934)	(872)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(33)	(18)
Taxa de performance	6 e 10	(6.278)	-
Outras despesas operacionais	10	(113)	(70)
		(9.399)	(1.017)
Lucro líquido do exercício/período		120.229	6.152
Quantidade de cotas integralizadas		7.847.828	1.205.927
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		15,32	5,10
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		107,36	96,57

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas integralizadas em 27 de março de 2018	8.1	120.593	-	-	120.593
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(4.956)	-	(4.956)
Lucro líquido do período		-	-	6.152	6.152
Rendimentos apropriados no período	7	-	-	(5.330)	(5.330)
Em 31 de dezembro de 2018		120.593	(4.956)	822	116.459
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	653.926	-	-	653.926
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(23.388)	-	(23.388)
Lucro líquido do exercício		-	-	120.229	120.229
Rendimentos apropriados no exercício	7	-	-	(24.680)	(24.680)
Em 31 de dezembro de 2019		774.519	(28.344)	96.371	842.546

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de despesas de consultoria	-	(26)
Pagamento de despesas de serviços gráficos	(41)	(31)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(2.521)	(769)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(33)	(18)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(120)	(60)
Pagamento de despesas de IR s/ lucro na venda de cotas de FII	(3.252)	(348)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(5.967)</u>	<u>(1.252)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	1.436	921
Aplicações e resgates de letras de créditos imobiliários - LCIs	2.038	(1.682)
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(843.239)	(138.397)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	10.643	4.298
Venda de cotas de fundos imobiliários - FII	425.834	31.045
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(403.288)</u>	<u>(103.815)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	653.926	120.593
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(23.388)	(4.956)
Rendimentos distribuídos	(19.862)	(4.379)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	2	6
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>610.678</u>	<u>111.264</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	201.423	6.197
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	6.197	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	<u><u>207.620</u></u>	<u><u>6.197</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 28 de novembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento o início de suas atividades em 27 de março de 2018.

O objetivo do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Ativos Alvo") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (a) letras hipotecárias; (b) letras de crédito imobiliário; (c) letras imobiliárias garantidas; e (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não podem integrar o ativo da Administradora, nem responder por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não compor a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

MGFF11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	94,00
Fevereiro	94,89
Março	98,43
Abril	96,00
Mai	96,43
Junho	100,88
Julho	98,50
Agosto	101,99
Setembro	104,31
Outubro	108,99
Novembro	124,80
Dezembro	127,94

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 10 de março de 2020.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras

Aplicações financeiras de natureza imobiliária (cotas de fundos imobiliários)

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor das cotas, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

(b) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(a)	-	6.196
(b)	207.585	-
	<u>207.585</u>	<u>6.196</u>

(a) Está composta por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. E tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI é composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor pode realizar operações com derivativos para fins de proteção e os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composta por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
(a)	688.699	109.452
(b)	-	2.004
	<u>688.699</u>	<u>111.456</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2019						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
FII RBR Properties (a)	Não	(3)	20,96%	594.958	96,70	57.532
FII SDI Logística Rio (a)	Não	(5)	0,00%	94	150,00	14
FII JPP Allocation (a)	Sim	(3)	50,82%	256.916	114,99	29.543
FII Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (a)	Não	(3)	4,04%	87.675	270,01	23.673
Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca (a)	Não	(1)	5,87%	44.056	406,98	17.930
FII GGR Covepi Renda (a)	Não	(5)	2,53%	164.276	150,20	24.674
FII CSHG Real Estate (a)	Não	(3,4)	2,02%	217.968	198,00	43.158
Kinea Rendimentos Imobiliários FII (a)	Não	(4)	0,67%	262.371	105,75	27.746
FII Vinci Logística (a)	Não	(3)	2,88%	126.127	151,00	19.045
FII Vila Olímpia Corporate (a)	Não	(3)	0,11%	2.048	116,00	238
FII XP Industrial (a)	Não	(5)	0,00%	109	180,00	20
FII CSHG Logística (a)	Não	(5)	0,02%	2.817	223,15	629
FII Torre Almirante (*) (a)	Não	(1)	4,76%	5.296	2.048,50	10.849
FII BTG Pactual Fundo de Fundos (*) (**) (a)	Não	(4)	0,99%	125.945	109,00	13.728
FII BTG Pactual Corporate Office Fund (*) (**) (a)	Não	(1), (4)	2,50%	572.168	117,70	67.341
Capitânia Securities II FII (*) (a)	Não	(4)	3,63%	113.210	115,44	13.069
FII Edifício Galeria (*) (a)	Não	(1)	3,57%	136.110	59,51	8.100
FII General Shopping Ativo e Renda FII (a)	Não	(2)	12,29%	318.523	89,98	28.661
FII Iridium Recebíveis Imobiliários (*) (a)	Não	(4)	4,40%	218.494	142,00	31.026
Mall Brasil Plural - FII (a)	Não	(1), (4)	4,64%	350.629	125,90	44.144
FII RBR Crédito Imobiliário High Yield (*) (a)	Não	(4)	12,66%	182.318	124,50	22.699
FII RBR Crédito Imobiliário High Yield (*) (c)	Não	(4)	3,13%	45.077	17,11	771
FII Rio Bravo Renda Varejo - FII (a)	Não	(1), (4)	2,13%	121.863	169,00	20.595
FII TB Office (*) (a)	Não	(1)	2,90%	291.902	102,30	29.862
Yaguara Capital High Yield FII (a)	Não	(1)	10,00%	2.164	1.199,99	2.597
FII TRX Real Estate (a)	Sim	(1), (4)	90,91%	492.611	101,50	50.000
SDI Properties - FII (a)	Não	(1), (4)	8,93%	323.007	111,60	36.048
Santander Papeis Imobiliários CDI - FII (a)	Não	(4)	0,85%	27.169	99,99	2.717
HSI Malls FII (a)	Não	(1), (4)	0,63%	42.211	126,40	5.335
Hedge Brasil Shopping FII (a)	Não	(1), (4)	0,11%	11.386	299,99	3.416
BTG Pactual Shopping - FII (*) (**) (a)	Não	(2)	9,23%	397.300	118,85	47.219
FII RBR Desenvolvimento III (*) (b)	Não	(4)	4,16%	1.120	819,38	918
FII Hire Properties I (b)	Não	(3)	2,18%	6.359,53	98,74	628
RBR Desenvolvimento Comercial I - FII (b)	Não	(4)	12,22%	47.800	99,87	4.774
						688.699

31/12/2018

31/12/2018						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Percentual das cotas detidas	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
FII RBR Properties (a)	Não	(3)	6,20%	76.390	81,00	6.188
FII Pedra Dourada (a)	Não	(2 e 3)	3,04%	32.251	100,00	3.225
FII SDI Logística Rio (a)	Não	(5)	0,32%	11.098	96,13	1.067
FII JPP Allocation (a)	Sim	(3)	49,98%	40.000	100,00	4.000
FII BB Progressivo (a)	Não	(3)	0,23%	37.120	139,88	5.192
FII Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (a)	Não	(3)	1,66%	36.003	158,65	5.712
Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca (a)	Não	(1)	2,20%	16.529	331,05	5.472
FII GGR Covepi Renda (a)	Não	(5)	1,08%	41.413	134,89	5.586
FII Louveira (a)	Não	(5)	3,24%	34.795	98,20	3.417
FII CSHGSHOP (a)	Não	(2 e 4)	0,90%	48.543	238,00	11.553
CSHG JHSF Prime Offices - FII (a)	Não	(1)	3,35%	55.214	172,00	9.497
FII CSHG Real Estate (a)	Não	(3,4)	0,76%	56.113	149,35	8.380
JS Real Estate Multigestão - FII (a)	Não	(1)	0,40%	32.518	101,00	3.284
Kinea Rendimentos Imobiliários FII (a)	Não	(4)	0,21%	32.073	105,98	3.399
FII the One (a)	Não	(1)	2,03%	18.533	150,00	2.780
FII Santander Agências Fdo. Invest. Imobiliário (a)	Não	(3)	0,51%	28.447	128,70	3.661
FII Vinci Logística (a)	Não	(3)	8,72%	56.824	100,00	5.682
Vinci Shopping Centers FII (a)	ogno	(2)	1,09%	89.054	108,00	9.618
FII Vila Olímpia Corporate (a)	Não	(3)	5,28%	94.186	89,00	8.383
FII XP Industrial (a)	Não	(5)	1,81%	29.827	112,50	3.356
						109.452

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(**) Fundo sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

(1) Imóveis comerciais para renda

(2) Participação em Shopping Centers

(3) Imóveis para renda referentes a Flats, Hospitais, Lojas Comerciais etc.

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(5) Condomínios industriais e galpões

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

(b) Atualizadas pela última divulgação do informe mensal disponível no site do Regulador na data do fechamento.

(c) Recibo de Subscrição ainda não convertido em ação - preço de mercado definido pelo emissor

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do exercício/período

Aquisição de cotas de fundos imobiliários	142.020
Venda de cotas de fundos imobiliários	(33.394)
Ajuste ao valor justo	826
Saldo em 31 de dezembro de 31/12/2018	109.452
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	880.995
Venda de cotas de fundos imobiliários	(397.292)
Ajuste ao valor justo	95.544
Saldo em 31 de dezembro de 31/12/2019	688.699

(b) Letras de Crédito Imobiliário - LCIs

Letras de Crédito Imobiliário, classificadas como ativos financeiros para negociação, com liquidez imediata, sem descontos e remuneração equivalente ao percentual da variação dos Certificados de Depósito Interfinanceiros - CDI conforme abaixo: O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Emissor	31/12/2019			31/12/2018		
	Vencimento	Percentual	Valor	Vencimento	Percentual	Valor
Banco ABC Brasil S.A	n/a	n/a	-	18/04/2020	92,00%	2.004
			-			2.004

A movimentação ocorrida na conta de LCI's no período está descrita a seguir:

Aplicação (resgate) de letras de crédito imobiliário	1.682
Receitas de letras de crédito imobiliário	322
Saldo em 31 de dezembro de 31/12/2018	2.004
Aplicação (resgate) de letras de crédito imobiliário	(2.038)
Receitas de letras de crédito imobiliário	34
Saldo em 31 de dezembro de 31/12/2019	-

6. Taxa de administração, consultoria e performance

	31/12/2019	31/12/2018
(a) Taxa de administração	2.934	872
(b) Taxa de performance	6.278	-
	9.212	872

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração de até 1,30% (um e trinta centésimos por cento) ao ano, composta de: (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deve ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.1) acima, ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.2) acima correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora contrata a Mogno Capital Investimentos Ltda. como Gestora do Fundo, com uma remuneração equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora.

Além da remuneração que lhe é devida conforme mencionado acima, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual é apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Índice de Correção = Variação do IGP/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 = $[(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$ Onde:

Distribuições atualizadas: = $\sum \text{Rendimento mês } i \times (1 + \text{Índice de Correção mês } n) / (1 + \text{Índice de correção mês } i)$

Onde:

PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Rendimento mês =

i = Mês de referência

M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

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

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2019	31/12/2018
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	120.229	6.152
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de FII's	(95.544)	(826)
Resultado realizado (não) realizado de aplicações em LCIs	(6)	(4)
Despesas operacionais não pagas	1	8
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	24.680	5.330

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Rendimentos apropriados	24.680	5.330
Rendimentos (a distribuir)	(5.769)	(951)
Rendimentos de exercício anterior pagos no exercício	951	-
Rendimentos líquidos distribuídos no período	19.862	4.379
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	2,53	3,63
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	7.847.828	774.519	1.205.927	120.593
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	7.847.828	774.519	1.205.927	120.593
Valor por cota (valor expresso em reais)		98,69		100,00

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, dependerão de prévio registro na CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas, as despesas com colocação de cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 144.000.010,00 com valor unitário de R\$ 94,00, totalizando 1.531.915 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de maio de 2019 e encerrada em 01 de julho de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$5.642, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 149.926.013,00 com valor unitário de R\$ 97,00, totalizando 1.545.629 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 24 de julho de 2019 e encerrada em 02 de setembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 4.156, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 360.000.057,00 com valor unitário de R\$ 101,00, totalizando 3.564.357 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de novembro de 2019 e encerrada em 20 de dezembro de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 13.590, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício/período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 23.388 (2018 - R\$ 4.956), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, se houver, pode ser constituída Reserva de Contingência, que será correspondente a 5% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Durante o exercício de 2019 e 2018, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício/período	120.229	6.152
Patrimônio líquido inicial	116.459	115.637
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	653.926	-
Gastos com colocação de cotas	(23.388)	-
	630.538	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	16,09%	5,32%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.570	1,83%	249	0,22%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	286	0,09%	198	0,18%
Despesa de consultoria	-	0,00%	26	0,02%
Despesas com serviços gráficos	41	0,01%	31	0,03%
Taxa de administração - Fundo	2.934	0,96%	872	0,78%
Taxa de fiscalização da CVM	33	0,01%	18	0,02%
Taxa de performance	6.278	2,06%	-	0,00%
Outras despesas operacionais	113	0,04%	70	0,06%
	15.255	5,00%	1.464	1,31%
Patrimônio líquido médio do exercício/período		304.563		112.176

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de março a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições a recolher (*)	9	106
Impostos e contribuições a recolher (**)	2.703	-
	2.712	106

(*) Referem-se a imposto de renda a pagar sobre a distribuição de rendimentos.

(**) Referem-se a imposto de renda sobre ganho na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício/período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2019			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	207.585	-	207.585
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII	585.273	103.426	-	688.699
Total do ativo	585.273	311.011	-	896.284

Ativos	31/12/2018			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	6.196	-	-	6.196
Letras de créditos imobiliário - LCIs	-	2.004	-	2.004
Cotas de fundo de investimento imobiliário - FII	98.198	11.254	-	109.452
Total do ativo	104.394	13.258	-	117.652

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2018 ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

A demonstração das mudanças no valor justo das aplicações financeiras estão demonstradas na nota 5 (Aplicações financeiras).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 Negociação e intermediação de valores no total de R\$ 2.883 e R\$ 41.379 (2018 - R\$ 3.598 e R\$ 3.623), referem-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

16.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.4 No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2019 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *