

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS
CNPJ/ME nº 29.216.463/0001-77

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL
INICIADO EM 14 DE FEVEREIRO DE 2020

TERMO DE APURAÇÃO

Na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 29.216.463/0001-77 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), por meio deste instrumento, apura o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio da **consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 14 de fevereiro de 2020**, conforme autorizado pelo Art. 36 do regulamento do Fundo (respectivamente, “Consulta Formal” e “Regulamento”) e pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito das seguintes matérias:

(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:

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

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.

Foram recebidas respostas à Consulta Formal de Cotistas representando, aproximadamente, 18.96% (dezoito inteiros e noventa e seis centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, sendo que as **matérias colocadas em deliberação, conforme descrito acima, não foram aprovadas, tendo em vista que não foi atingido o quórum de aprovação de ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, conforme previsto na Instrução CVM 472, Art. 20, parágrafo primeiro.**

Os percentuais de votos favoráveis e de votos contrários, bem como as abstenções de votos formalmente manifestadas, encontram-se detalhados abaixo (todos os percentuais referem-se ao total de cotas emitidas do Fundo):

| Percentual de votos em relação ao total de cotas emitidas | | | | |
|--|-----------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|
| | Voto Aprovação | Voto Não Aprovação | Abstenção | Resultado¹ |
| Matéria (i) | 14.80% | 1,46% | 2,68% | <u>Rejeitado</u> |
| Matéria (ii) | 13,27% | 2,90% | 2,78% | <u>Rejeitado</u> |
| Matéria (iii) | 11,28% | 3,41% | 4,26% | <u>Rejeitado</u> |

A Administradora esclarece que as cotas de titularidade dos Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto em cada uma das deliberações da Consulta Formal não foram consideradas para o cálculo dos quóruns acima.

Rio de Janeiro, 23 de março de 2020.

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

¹ As deliberações (i), (ii) e (iii) apenas seriam aprovadas mediante o voto favorável da maioria dos votos dos Cotistas que respondessem à Consulta Formal e que representassem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, conforme previsto no Art. 20, parágrafo primeiro, inciso I, da Instrução CVM 472.