

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTÉIS

CNPJ/MF nº 34.197.776/0001-65

### PERFIL DO FUNDO (15/abril/2020)

Código de Negociação	MGHT11
Código ISIN	BRMGHTCTF005
Local de Atendimento aos Cotistas	Sede do Administrador em SP
Jornal para publicações legais	Site do administrador
Data da Constituição do Fundo	14/11/2019
Patrimônio atual (R\$)	R\$ 83.793.537,74
Quantidade de cotas emitidas	833.196
Valor atual da cota (R\$)	R\$ 100,56881903
Data do registro na CVM	14/11/2019
Código CVM	0319076

#### 1.1.1.1.1 Administradora

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

CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro -RJ

Telefone: (11) 3383-3441

E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com

#### 1.1.1.1.2 Diretor Responsável

##### **ALLAN HADID**

RG nº 102179165 IFP/RJ

CPF/ME nº 071.913.047-66

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro -RJ

Telefone: (11) 3383-3441

E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com

#### 1.1.1.1.3 Características do Fundo

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS**, um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

**Público Alvo**

Investidores Qualificados

**Duração**

Indeterminada

**1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo****Objeto**

O **FUNDO** tem por objeto o investimento, primordialmente, em empreendimentos imobiliários com destinação hoteleira por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- (i) imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos (“Imóveis-Alvo”);
- (ii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo (“Participação Societária”); e
- (iii) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“CRI” e, em conjunto com Imóveis-Alvo e Participações Societárias, os “Ativos-Alvo”).

§ 1º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá manter seus recursos permanentemente aplicados em títulos e valores mobiliários de renda fixa cuja aquisição seja permitida aos fundos de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM 472 (“Ativos de Renda Fixa”), para atender suas necessidades de liquidez, os quais poderão ser de emissão da **ADMINISTRADORA**, da MOGNO CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192 – conjuntos 213 e 214, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.482.086/0001-39 (“GESTORA”), de eventual consultor especializado que venha a ser contratado pelo **FUNDO**, ou empresas a estes ligadas, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

§ 2º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

- (i) os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por terceiro independente, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM 472; e
- (ii) se por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas

cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

#### **Política de investimento**

Os recursos do **FUNDO** captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários serão aplicados, preponderantemente, na aquisição dos Ativos-Alvo, pela **ADMINISTRADORA**, sob a indicação da **GESTORA** e com o apoio do consultor especializado, caso seja contratado, de forma a proporcionar ao cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para fins hoteleiros, e/ou venda dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive: (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração de tais Imóveis-Alvo; e (b) realizar, conforme aplicável aos Imóveis-Alvo, reforma, readequação (retrofit), construção e incorporação imobiliária, desde que para a finalidade hoteleira;
- (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos-Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos Ativos de Renda Fixa.

§ 1º - Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora.

§ 2º - O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - Quando o investimento do **FUNDO** se der em projetos de construção, caberá à **ADMINISTRADORA**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º - A **GESTORA** terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa da carteira do **FUNDO**, desde que seja respeitada a política de investimento ora prevista e a legislação e regulamentação aplicáveis.

#### 1.1.1.1.5 Da Política de Distribuição de Resultado

A assembleia geral ordinária de cotistas do Fundo, a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos serão distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento), sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 13 (treze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **GESTORA** para reinvestimento em Ativos-Alvo, em Ativos de Renda Fixa ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e/ou as deliberações em assembleia geral nesse sentido.

§ 2º - A **GESTORA** também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos-Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - A **GESTORA**, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias poderá orientar a **ADMINISTRADORA** a reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 7º - Para os fins do Regulamento, consideram-se “Dias Úteis” quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, na Cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.