



# MGHT11

## MOGNO HOTÉIS

---

Relatório mensal  
Abril | 2024



Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("*Suitability*"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



**• Nome**

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Hotéis

**• Código de Negociação**

MGHT11

**• CNPJ**

34.197.776/0001-65

**• Início do Fundo**

08/11/2019

**• Prazo de Duração:**

Indeterminado

**• Gestor**

Mogno Capital Investimentos

**• Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A  
DTVM

**• Taxa de Administração**

1,20% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do fundo

**• Taxa de Performance**

20% sobre o que exceder o IPCA + Yield IMA-B 5

**• Patrimônio Líquido**

R\$ 111.723.921

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 85,04

**• Cotas Emitidas**

1.313.784

**• Número de Cotistas**

5.304

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,33/cota

## NOTA DO GESTOR

Conforme apresentado no relatório anterior, o Fundo formalizou no mês de abril um novo aditivo contratual com a Selina referente a locação do ativo Vila Madalena, promovendo um desconto de 20% (vs. 40% nos últimos 6 meses) sobre o aluguel base para o período de março a dezembro de 2024 (mês competência). De qualquer forma, mesmo com a formalização da extensão do desconto parcial de Vila Madalena que foi solicitada pela Selina, a mesma não realizou o pagamento do aluguel de março (competência) que venceu em 25 de abril.

Adicionalmente, no início do mês de abril, foi solicitado pela Selina certas alterações na curva de amortização dos CRIs Selina, Selina II, Selina III e Selina IV (“CRIs”). Após diversas negociações, a equipe de Gestão decidiu por aceitar e aprovar a concessão de carência do pagamento de amortização dos CRIs por um período de 9 meses, entre abril e dezembro de 2024. Essa decisão foi formalmente aprovada em AGT dos investidores dos CRIs, sendo certo que o valor não amortizado durante este período deverá ser diluído e amortizado nas demais parcelas de pagamento devidas a partir de janeiro de 2025.

Mesmo com essa aprovação, a Selina não fez o pagamento de juros dos CRIs na data inicialmente programada, sanando o problema apenas no dia 30 de abril, um dia após o prazo de cura previsto em contrato, e devidamente acrescidos de encargos moratórios.

Continua na próxima página.



## NOTA DO GESTOR

Dessa forma, o resultado caixa do Fundo no mês de abril de 2024 foi de R\$0,07 por cota, contendo os seguintes impactos negativos:

- a. R\$0,21 – reversão do valor do aluguel de competência de março que não foi pago em 25 de abril e já havia sido distribuído pelo Fundo no mês de março; e
- b. R\$0,21 – assunção do não recebimento do aluguel de competência do mês de abril que vence em 25 de maio, visto que até o momento o aluguel anterior não foi pago

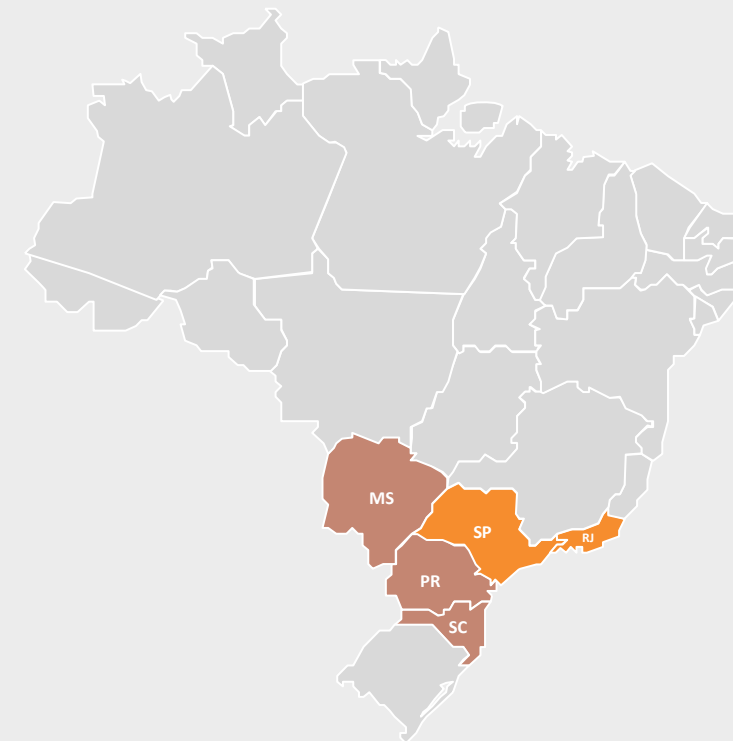
Considerando estes fatos recentes, principalmente pelo inadimplemento do aluguel de Vila Madalena, a Gestão decidiu distribuir em abril de 2024 o valor equivalente a R\$0,33 por cota, por entender que este seria o patamar recorrente de distribuição do Fundo no cenário de inadimplência contínua do aluguel do ativo Vila Madalena.

Com isto, no final do mês, a reserva acumulada de caixa para distribuição caiu para R\$0,28 por cota.

Por fim, a Gestão informa que está tomando todas as medidas cabíveis e necessárias para tratar do aluguel inadimplido.

# PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	23.956.191	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	21,4%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	19.433.626	Foz do Iguaçu e Bonito	17,4%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.431.489	Copacabana	10,2%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.364.195	Búzios	3,9%	IPCA	7,67%	07/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	100.000	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	20/04/2040	20%
20G0926827	CRI SELINA II	100.015	Copacabana	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA III	100.021	Foz do Iguaçu e Bonito	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	100.000	Búzios	0,1%	Pré	-	11/02/2043	20%
<b>TOTAL</b>		<b>59.585.537</b>		<b>53,3%</b>				

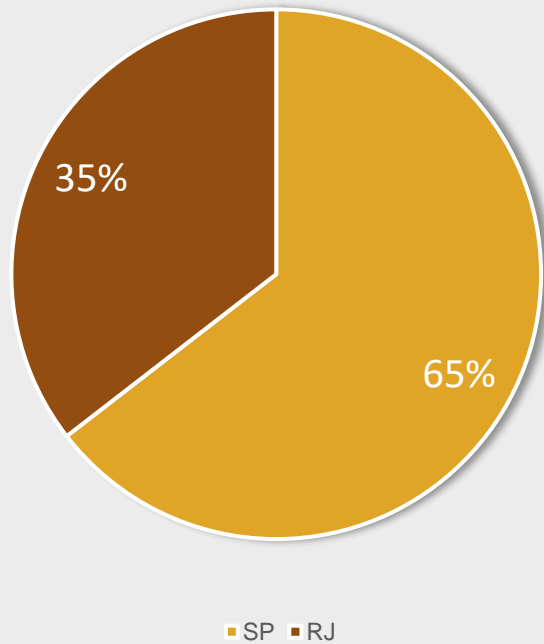


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

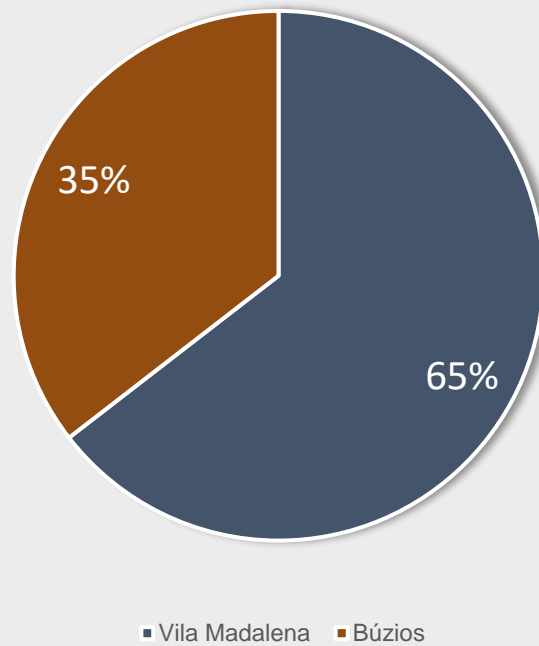
Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	37.802.000	34%
Selina Búzios	RJ	Rio de Janeiro	Centro	20.782.000	19%
				<b>58.584.000</b>	<b>52%</b>

# CARTEIRA

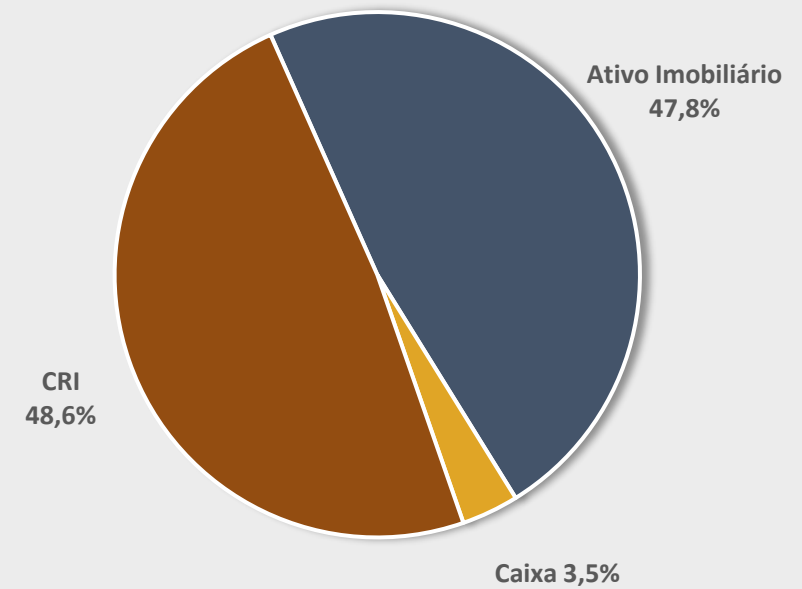
### Imóveis por Estado (% do Investido)



### Imóveis (% do Investido)



### Ativos



# CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	58.584.000
CRIs	59.585.537
Aplicações Financeiras	4.307.040
FIIs	16.345
Obrigações Financeiras	-11.378.639
A pagar / Receber	609.639
Patrimônio Líquido	111.723.921

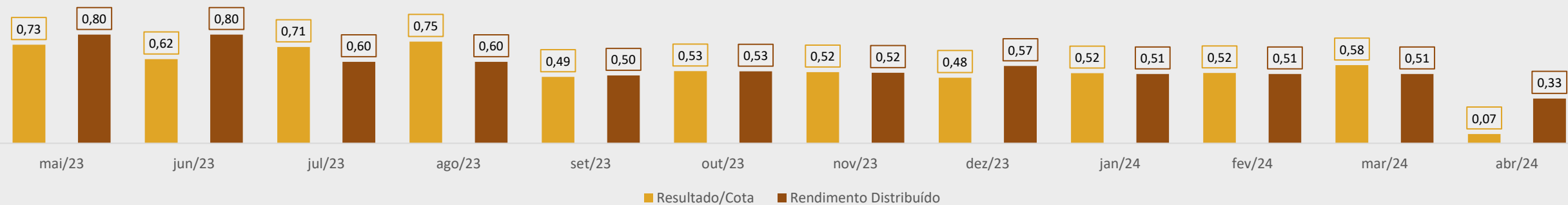




# RESULTADOS

	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24 <sup>1</sup>	abr/24 <sup>2</sup>	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	210.697	210.697	210.697	210.697	280.929	-280.929	842.787
Rendimentos FIIs	154	166	151	162	168	173	975
Juros e Correção	579.567	542.118	579.090	566.157	574.567	467.671	3.309.170
Distribuição de Resultado SPE	0	0	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - CRI	0	0	0	0	0	0	0
LCI e Liquidez	63.806	36.639	40.699	36.139	38.894	40.048	256.226
Despesas (+/-)	-166.365	-153.992	-152.663	-133.067	-138.694	-137.963	-882.744
(+/-) Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Resultado	687.859	635.629	677.975	680.087	755.865	89.000	3.526.414

- (1) Em 10/04/2024 foi assinado o aditamento do contrato de locação do imóvel de Vila Madalena, reduzindo o desconto de 40% para 20%. Em função do aditamento ter sido assinado após a data base de março/2024, o Administrador irá refletir os seus impactos no resultado na data base seguinte (abril/2024). A tabela apresenta o resultado de março/2024 com o devido desconto **ajustado gerencialmente**.
- (2) Conforme explicado no Comentário do Gestor, a reversão do Resultado Imobiliário é em função da inadimplência do pagamento do Imóvel da Vila Madalena. Adicionalmente, na linha de Juros e Correção foi adicionado gerencialmente o montante de R\$ 437.213,70, oriundo do pagamento subsequente dos juros de CRIs recebidos no início de maio/2024 (referente a data base abril/2024).



# SELINA FLORIANÓPOLIS



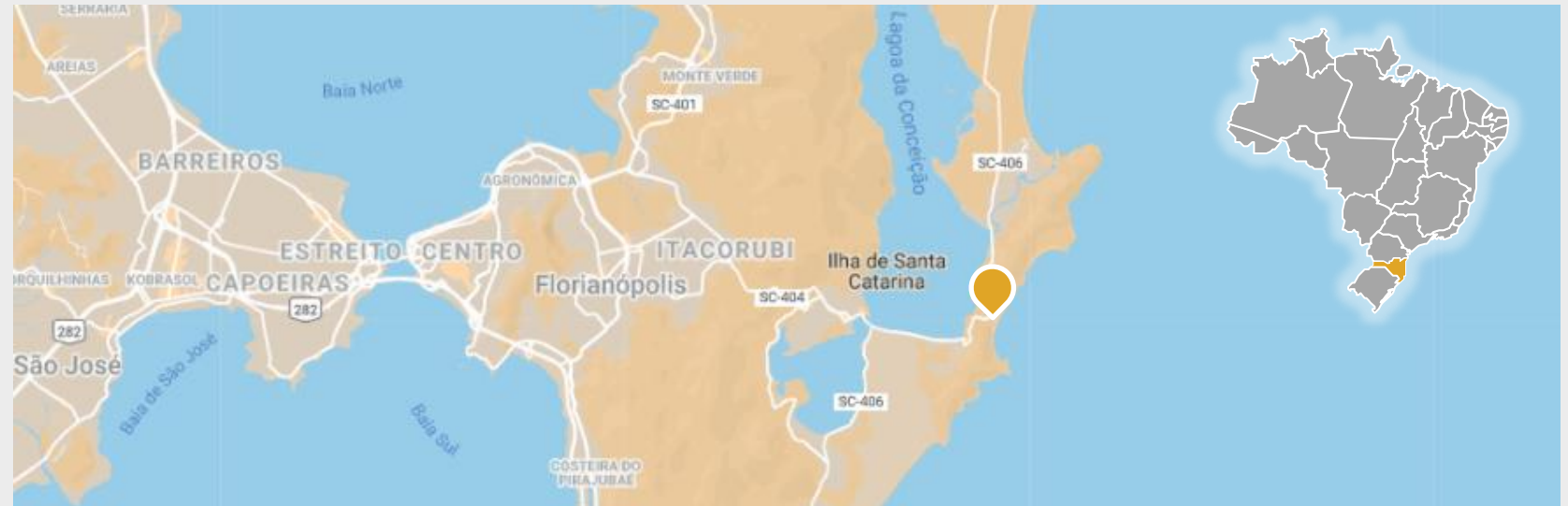
## PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos 83

Nº de leitos 381

Início da operação hoteleira Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I

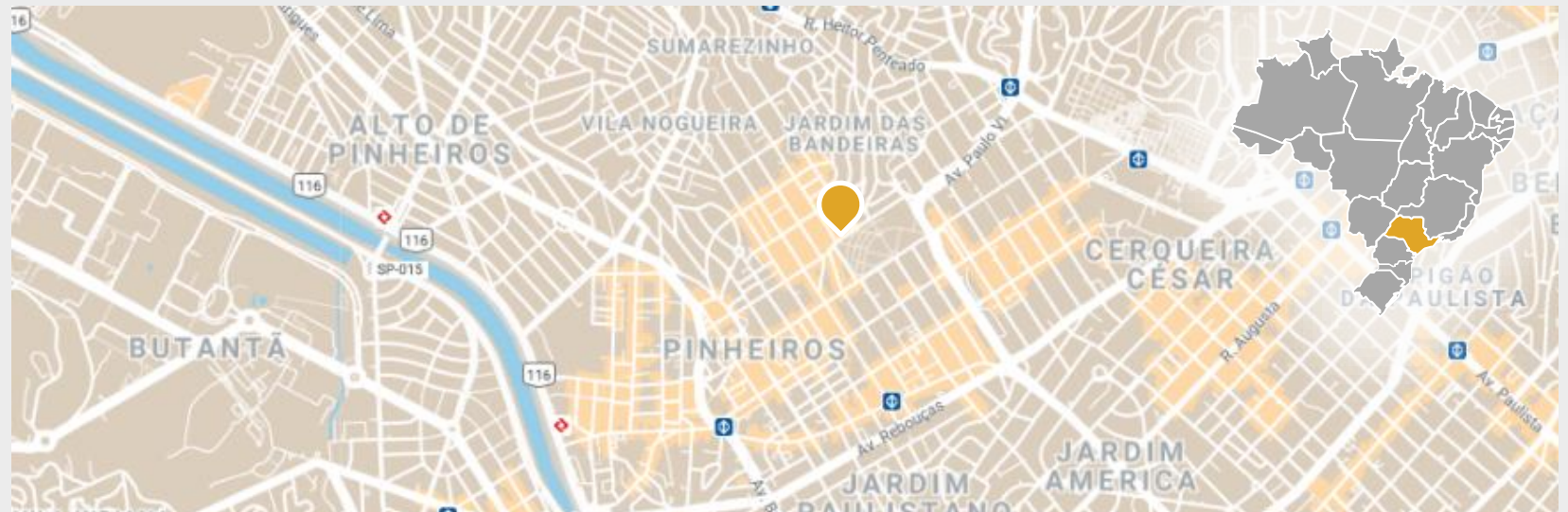


# SELINA VILA MADALENA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	46
Nº de leitos	178
Início da operação hoteleira	Agosto/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I   100% do imóvel
Valor de aquisição	R\$ 33.000.000,00

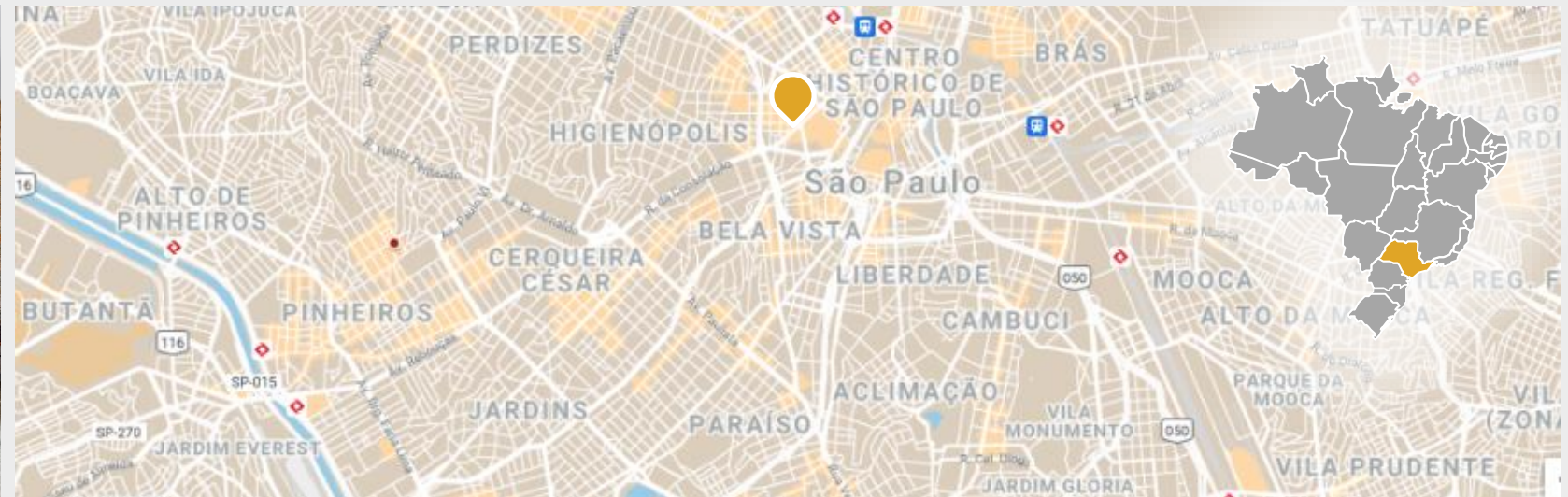


# SELINA AURORA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I

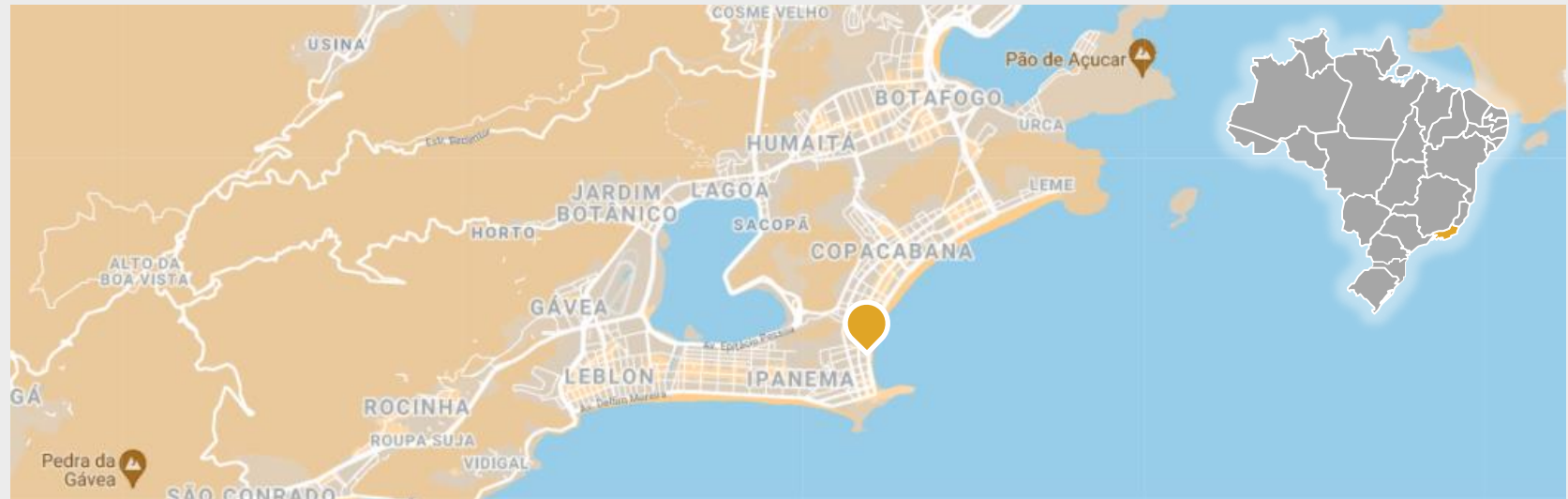


# SELINA COPACABANA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	116
Nº de leitos	370
Início da operação hoteleira	Dezembro/2020
Exposição CRI/Imóvel	CRI II

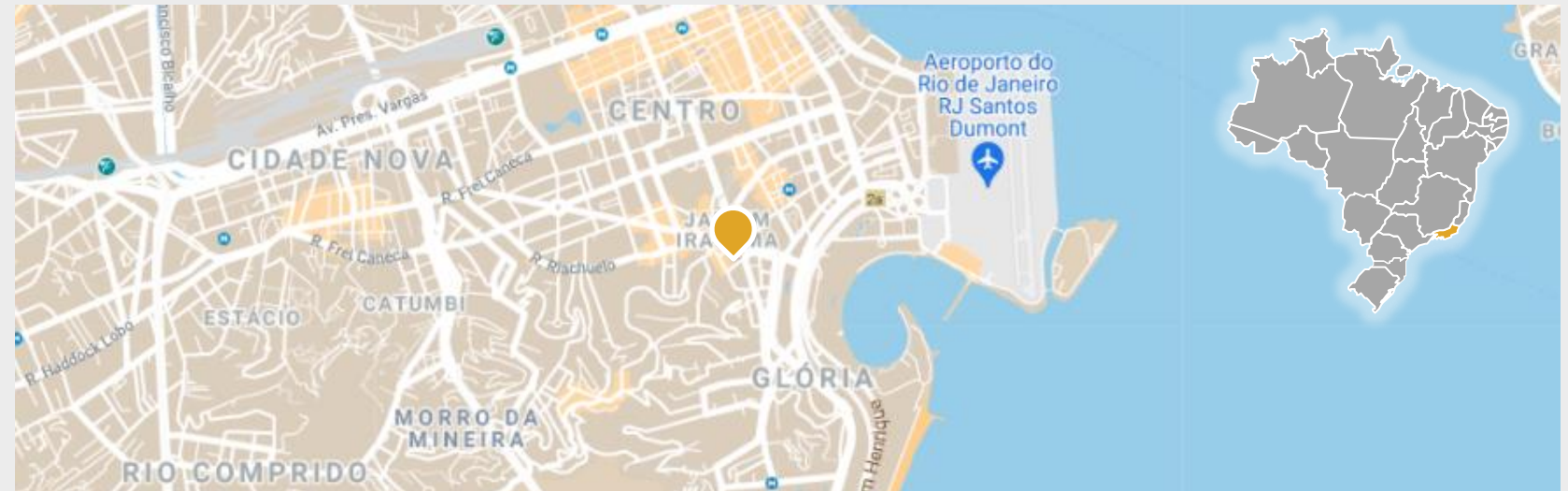


# SELINA LAPA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	119
Nº de leitos	461
Início da operação hoteleira	Dezembro/2018
Exposição CRI/Imóvel	CRI I

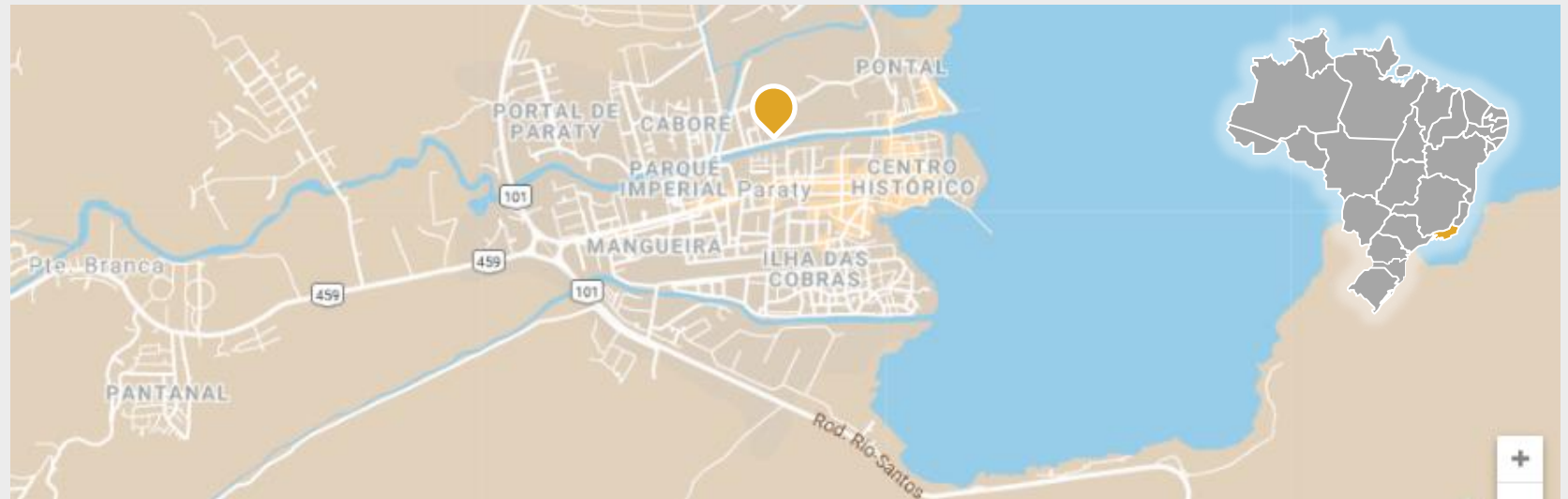


# SELINA PARATY

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	32
Nº de leitos	237
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I

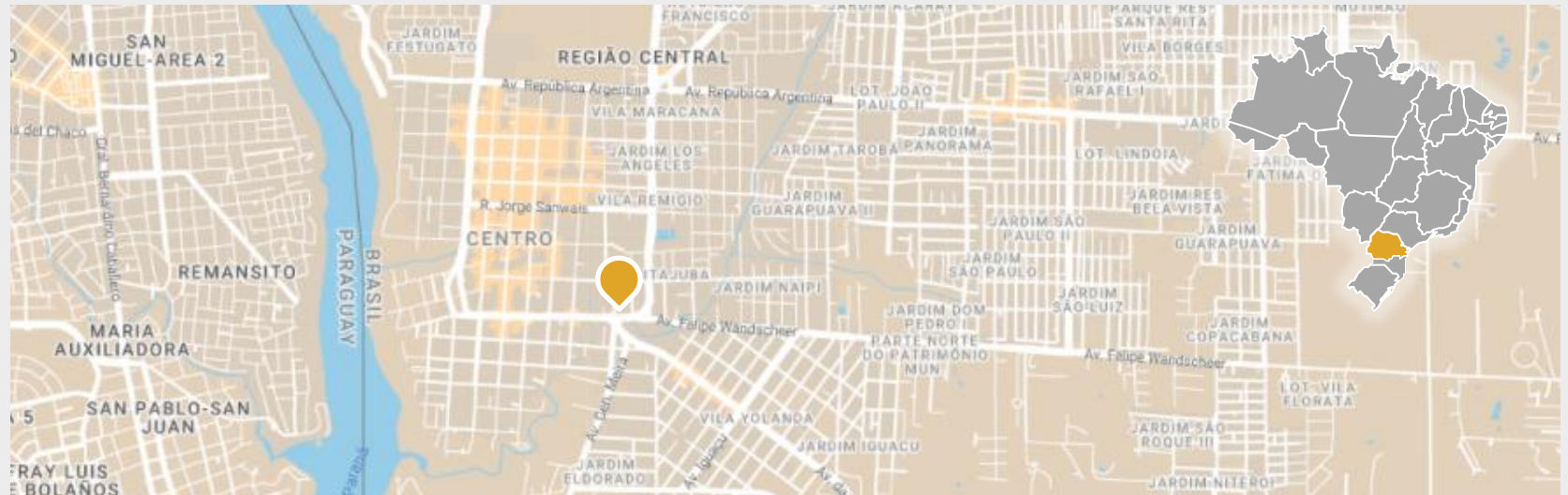


# SELINA FOZ DO IGUAÇU

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	145
Nº de leitos	665
Início da operação hoteleira	Janeiro/2022
Exposição CRI/Imóvel	CRI III



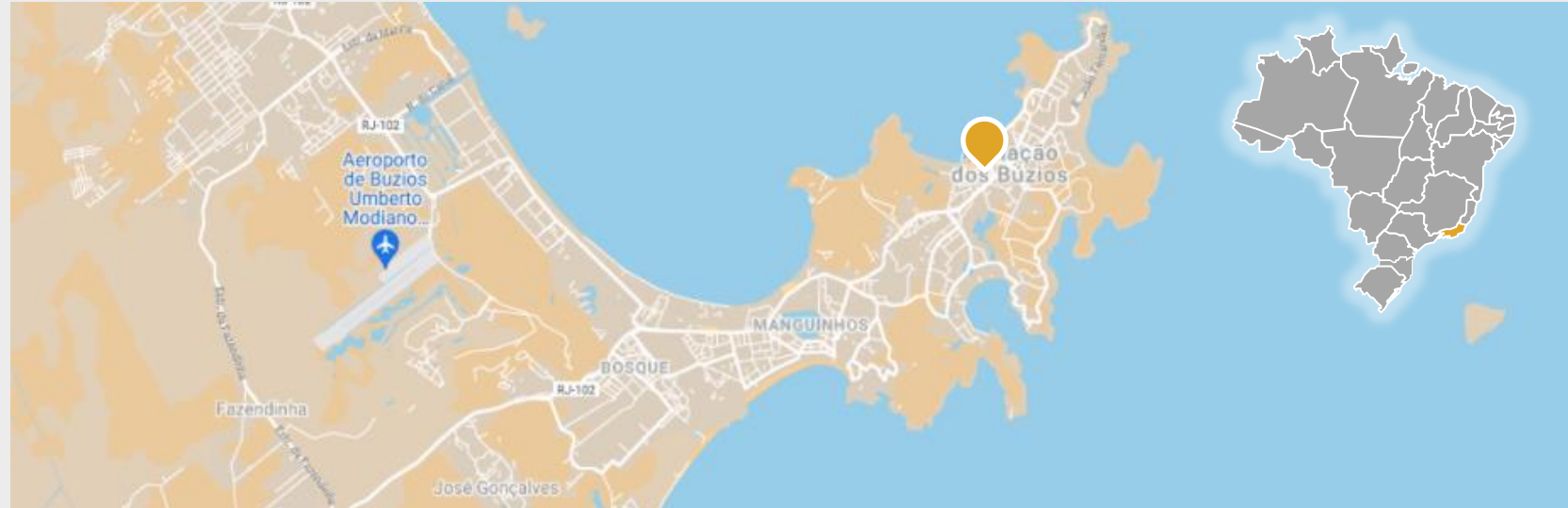


# SELINA BÚZIOS

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	80
Nº de leitos	248
Início da operação hoteleira	Janeiro/2022
Exposição CRI/Imóvel	CRI III e IV
Valor de aquisição	R\$ 35.000.000,00

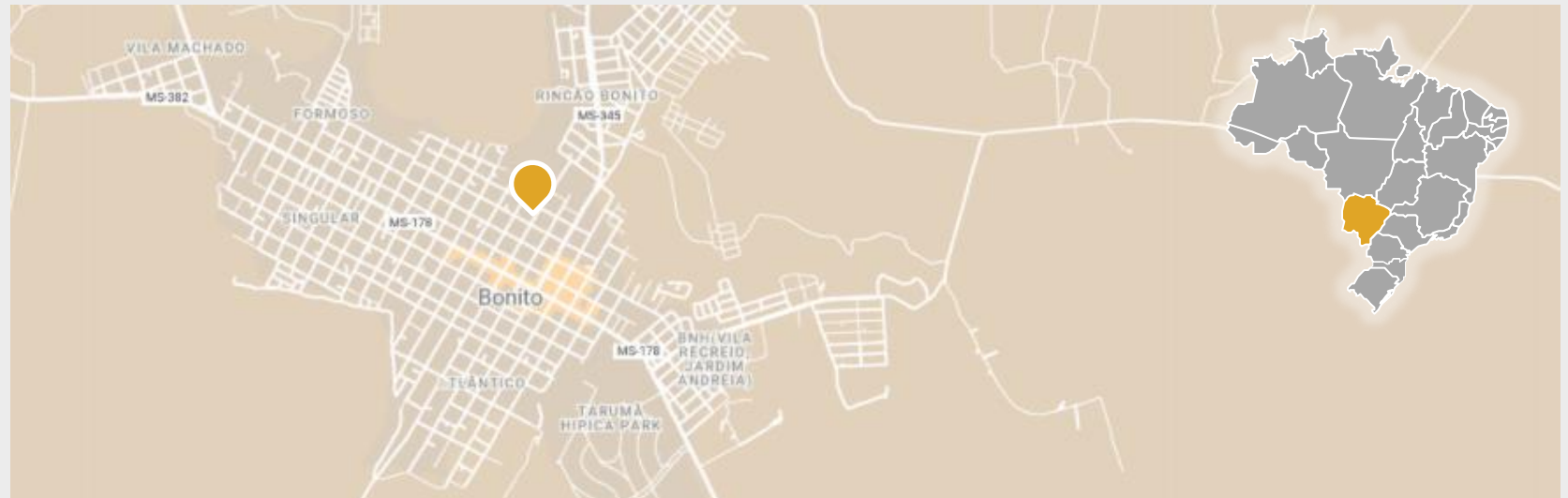


# SELINA BONITO

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	52
Nº de leitos	160
Início da operação hoteleira	Janeiro/2022
Exposição CRI/Imóvel	CRI III e IV





CONTATO:

[ri@valorainvest.com.br](mailto:ri@valorainvest.com.br)

+55 11 5189-9916

ENDEREÇO:

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830,

Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi - São Paulo, SP – Brasil

04543-900