

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS

CNPJ nº 34.197.776/0001-65 - Código de Negociação: MGHT11

("Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), e a **VALORA RENDA FIXA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Pres. Juscelino Kubitschek, 1830- Conjunto 32 | Torre 2, inscrita no CNPJ sob o nº 17.482.086/0001-39 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, vêm, por meio deste, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

1. Os CRIs Selina (Séries 128º e 129º da 4º emissão), Selina II (Séries 143º e 144º da 4º emissão), Selina III (Séries 163º e 165º da 4º emissão) e Selina IV (Séries 211º e 216º da 4º emissão) ("CRIs"), de emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("OPEA"), que representam 53% (cinquenta e três por cento)¹ do patrimônio líquido do Fundo e cuja devedora é **SELINA BRAZIL HOSPITALIDADE S.A.** ("Selina Hospitalidade") tiveram suas parcelas de juros que venceram em 27 de junho de 2024 não pagas pela Selina Hospitalidade. Findo o período de cura, os CRIs encontram-se inadimplidos e a Selina Hospitalidade foi devidamente comunicada pela OPEA.
2. Ainda, a Gestora informa que, os aluguéis relativos aos Hotéis Selina, que compõe a carteira do Fundo, localizados na Vila Madalena, São Paulo – SP ("Imóvel Vila Madalena") e no Rio de Janeiro, Armação de Búzios ("Imóvel Búzios" e, quando em conjunto com o Imóvel Vila Madalena, os "Imóveis"), devidos direta ou indiretamente ao Fundo, em razão da titularidade pelo Fundo, direta ou indiretamente, dos Imóveis, objeto das respectivas locações, referentes ao mês de maio de 2024 e com vencimento em 25 de junho de 2024, não foram pagos pela Selina Brazil Hospitalidade e pela **SELINA OPERATION HOSPEDAGEM LTDA.** ("Selina Operation" e, quando em conjunto com a Selina Hospitalidade, as "Devedoras"), na qualidade de locatárias dos respectivos Imóveis, e encontram-se também inadimplidos. As Devedoras foram devidamente notificadas pela Gestora e Administradora a respeito desses inadimplementos.
3. O Imóvel Búzios é de propriedade indireta do Fundo através da **SPE THE PEARL HOTEL LTDA.** ("SPE"), que possui uma dívida feita quando da aquisição do imóvel que é representada pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 36ª Emissão da OPEA ("CRI Búzios") que possuem como lastro o fluxo de alugueis devido pela Selina Operation conforme contrato de locação do imóvel. Em decorrência do ocorrido no item 2 acima com relação à locação do Imóvel Búzios, o CRI Búzios teve suas parcelas de juros e amortização não pagas, sendo utilizado recursos do fundo de reserva para fazer frente a esses pagamentos, ensejando inadimplemento. Referido inadimplemento pode levar a declaração do vencimento antecipado do CRI Búzios, hipótese em que a SPE, na qualidade de cedente dos créditos

¹ A Administradora esclarece que o percentual corresponde ao fechamento de maio de 2024, podendo sofrer alterações conforme a remarcação dos papéis nos meses seguintes.

imobiliários que dão lastro à tal emissão, terá como obrigação efetuar a recompra compulsória dos referidos créditos imobiliários lastro da emissão dos CRI.

4. A Gestora tem envidado todos os esforços para solucionar as questões acima indicadas com o intuito de restabelecer a adimplência dos aluguéis e dos CRIs, e tem mantido recentemente uma série de reuniões com os administradores das Devedoras, além da equipe de gestão de sua Controladora, Selina Hospitality PLC (“Controladora”).
5. Embora a Controladora não seja devedora direta ou indireta e tão pouco garantidora dos CRIs ou dos contratos de locação acima citados, a Gestora informa que, trata-se da empresa que consolida as operações globais da marca Selina e possui ações listadas na *Nasdaq Stock Exchange*, sob regulação da *Securities and Exchange Commission (SEC)*, equivalente à nossa CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e, portanto, com uma série de formulários e informações públicas divulgadas. Dentre elas, destaca-se o penúltimo formulário disponível, datado em 02 de julho de 2024 (<https://investors.selina.com/static-files/ef7e9642-c6c5-4acf-93d0-0ca803205779>), em que a Controladora (*Selina Hospitality PLC*) assume que está passando por questões severas de fluxo de caixa e liquidez.

Por fim, a Gestora informa que o impacto na receita do Fundo é de, aproximadamente, R\$0,527 por cota, data-base o mês de maio de 2024, lembrando que o Fundo contava, nesta mesma data base, com uma reserva acumulada de caixa para distribuição de R\$0,49 por cota.

Por fim, a Administradora e Gestora informam que manterão seus cotistas e o mercado em geral informado a respeito de qualquer evolução da situação ora presente.

São Paulo, 09 de julho de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

(Administradora)

e

VALORA RENDA FIXA LTDA.

(Gestora)