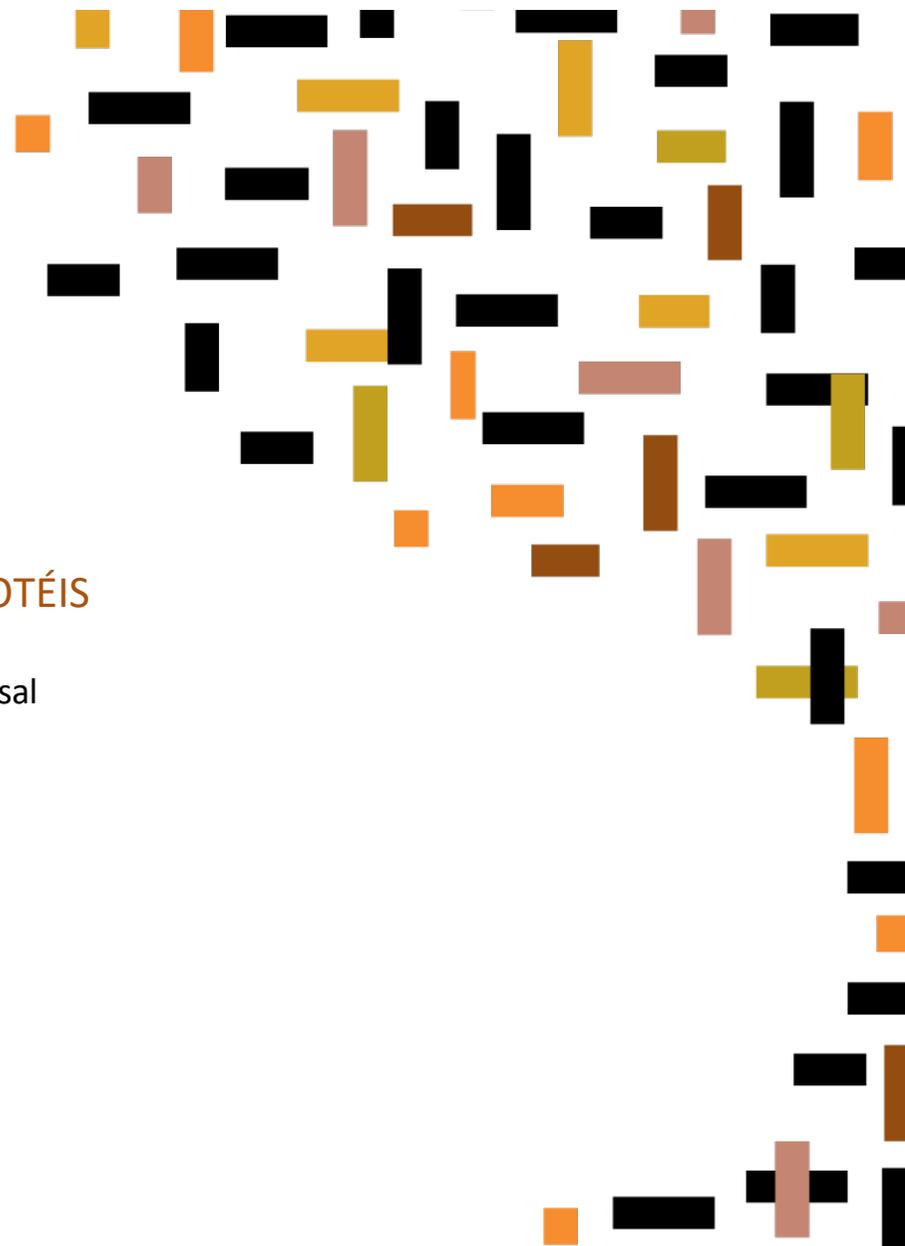




MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Junho | 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\$ 65.904.714

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 50,16

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

5.212

• Dividendo no mês

R\$ 0,13/cota

NOTA DO GESTOR

Nos últimos relatórios, temos reportado uma série recorrente de atrasos no pagamento dos aluguéis (Vila Madalena e Búzios), bem como das obrigações dos CRI Selina, que têm sido pagos fora do prazo de cura.

Neste mês de junho, repetiu-se o inadimplemento de ambos os aluguéis, além dos juros dos CRI Selina, que até a presente data continuam em aberto, sem perspectiva de serem pagos pela empresa, por ora.

Como consequência, o Fundo rendeu no mês de junho R\$ 0,13 por cota, e o valor integral foi distribuído aos cotistas. Ao final do mês de junho, o Fundo contava com uma reserva acumulada de caixa para distribuição de R\$ 0,48 por cota.

Adicionalmente, em junho, ocorreu a reavaliação imobiliária dos ativos (Vila Madalena e Búzios). No imóvel de Vila Madalena, houve uma alteração na metodologia utilizada no laudo de avaliação, que passou a utilizar o Método Comparativo de dados de mercado. O novo valor de avaliação foi de R\$ 22 milhões, representando uma redução de R\$ 16 milhões em relação ao laudo anterior, resultando assim numa diminuição no Patrimônio Líquido do Fundo deste montante. A Gestora entende que o valor de R\$ 22 milhões reflete o real valor imobiliário do ativo e, portanto, concorda com a metodologia empregada e o valor atingido na avaliação. O imóvel de Búzios não apresentou divergência relevante de valor em relação ao laudo anterior.

Continua na próxima página

CONFIDENCIAL MOGNO CAPITAL



NOTA DO GESTOR

Em virtude do i) inadimplemento do pagamento da(s) parcela(s) de juros dos CRI prevista para ocorrer em 27 de junho de 2024, (ii) incertezas apresentadas em relação à situação financeira da Selina Brazil Hospitalidade S.A., (iii) a reavaliação do laudo dos imóveis, (iv) a ausência de garantias reais nas operações de CRI, a Administradora remarcou os papéis (CRI) com deságio de 50% do valor da dívida, impactando o Patrimônio Líquido do Fundo em R\$ 30 milhões.

Desta forma, o Fundo encerra o semestre com R\$ 65,9 milhões de Patrimônio Líquido, o que representa R\$ 50,16 por cota.

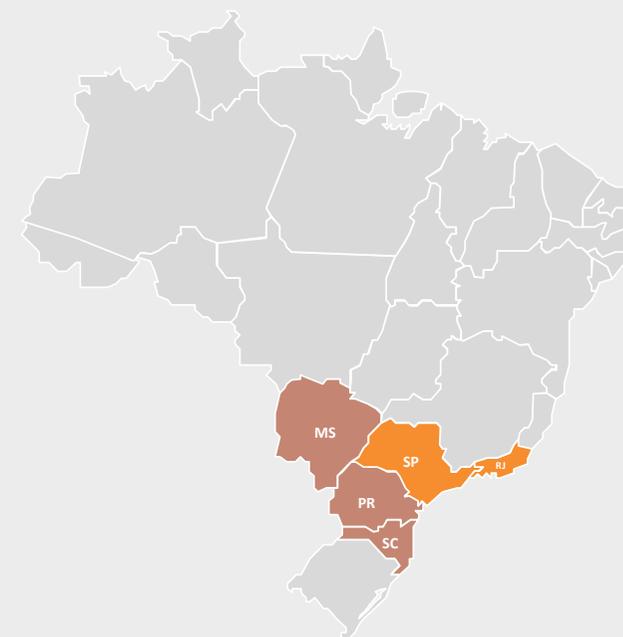
A Gestora tem semanalmente mantido reuniões com a diretoria da Selina Brasil, como também com os principais administradores da Selina Hospitality LLC, que embora não seja devedora e tão pouco garantidora da operação Brasil, trata-se da Consolidadora das operações globais da marca Selina. Na última reunião, ocorrida no dia 4 de julho, solicitamos que seja apresentado um plano de recuperação da operação Brasil urgentemente, de forma que honrem com o pagamento dos aluguéis e, eventualmente, possamos analisar alguma alternativa viável de reestruturação da dívida, uma vez que nem a concessão de desconto de aluguel, como também a carência de principal dos CRI, tem resolvido a capacidade de pagamento das obrigações da empresa.

Por fim, a Gestora tem tomado todas as medidas cabíveis em relação ao inadimplemento dos aluguéis e dos CRI.



PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	12.163.294	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	18,5%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	10.122.240	Foz do Iguaçu e Bonito	15,4%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	5.764.859	Copacabana	8,7%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	2.210.677	Búzios	3,4%	IPCA	7,67%	07/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	50.000	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	20/04/2040	20%
20G0926827	CRI SELINA II	50.008	Copacabana	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA III	50.011	Foz do Iguaçu e Bonito	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	50.000	Búzios	0,1%	Pré	-	11/02/2043	20%
TOTAL		30.461.089		46,2%				

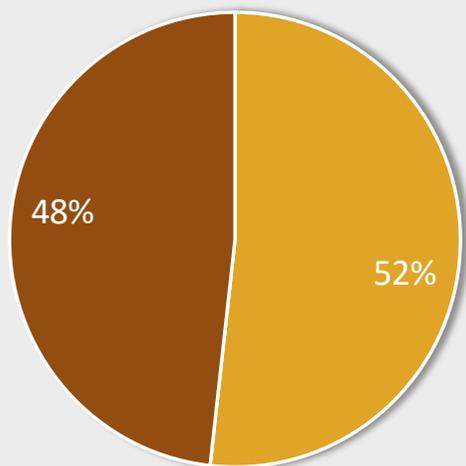


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.000.000	33%
Selina Búzios	RJ	Rio de Janeiro	Centro	20.500.000	31%
				42.500.000	64%

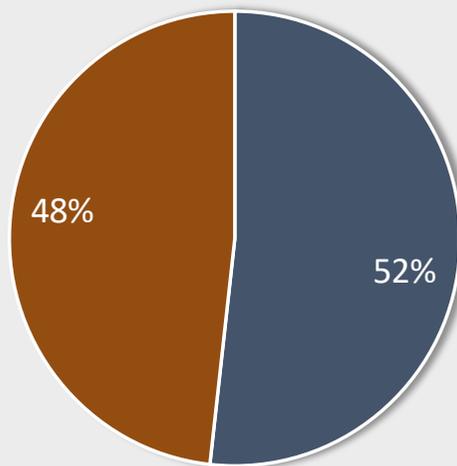
CARTEIRA

Imóveis por Estado (% do Investido)



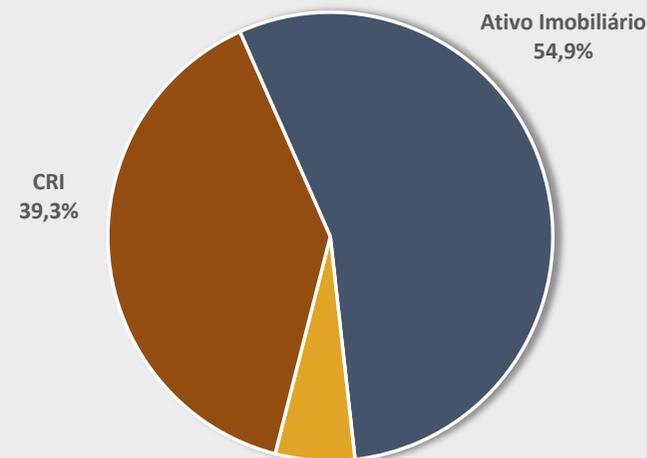
■ SP ■ RJ

Imóveis (% do Investido)



■ Vila Madalena ■ Búzios

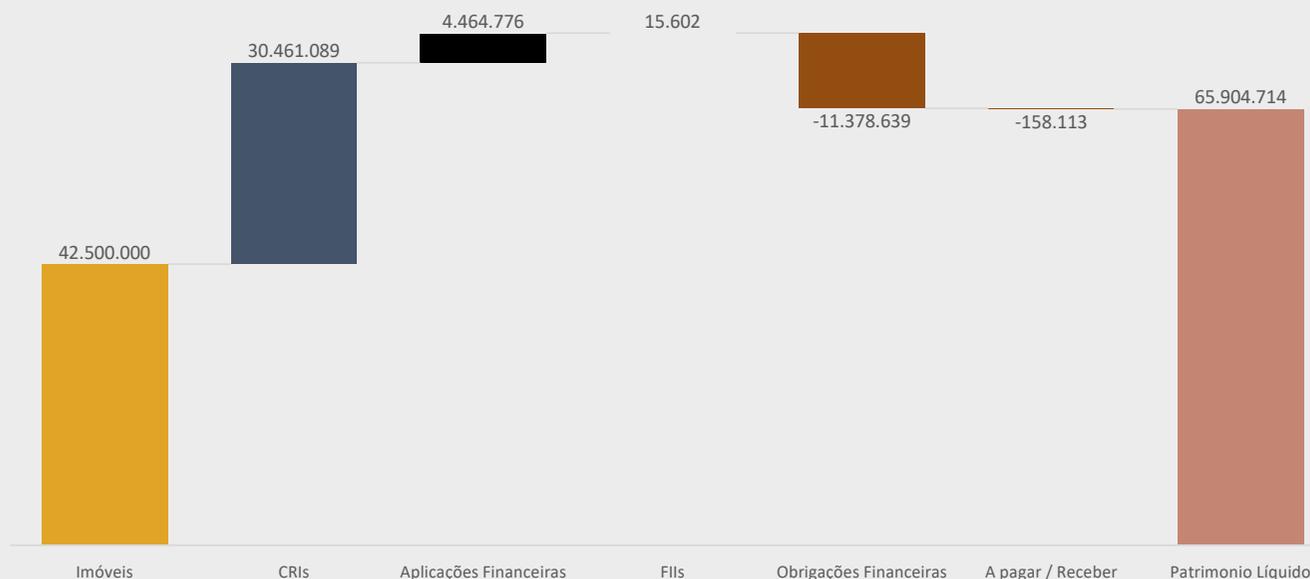
Ativos



Caixa 5,8%

CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	42.500.000
CRIs	30.461.089
Aplicações Financeiras	4.464.776
FII's	15.602
Obrigações Financeiras	-11.378.639
A pagar / Receber	-158.113
Patrimônio Líquido	65.904.714



RESULTADOS

	jan/24	fev/24	mar/24 ¹	abr/24 ²	mai/24 ²	jun/24 ³	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	210.697	210.697	280.929	-280.929	280.929	280.929	983.252
Rendimentos Flls	151	162	168	173	175	160	989
Juros e Correção	579.090	566.157	574.567	467.671	411.212	0	2.598.697
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	40.699	36.139	38.894	40.048	54.312	33.005	243.097
Despesas (+/-)	-152.663	-133.067	-138.694	-137.963	-161.951	-148.781	-873.119
(+/-) Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Resultado	677.975	680.087	755.865	89.000	584.677	165.313	2.952.916

- (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) A reversão do Resultado Imobiliário foi em função da inadimplência do pagamento do Imóvel da Vila Madalena. Adicionalmente, na linha de Juros e Correção foi adicionado gerencialmente em abril e retirado em maio, 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).
- (3) O Resultado Imobiliário apresentado em junho contempla o pagamento de aluguel do imóvel Vila Madalena referente ao mês de abril, que foi pago em 10/06/2024. O aluguel referente ao mês de maio, que deveria ter sido pago em junho, está inadimplido até a data deste relatório.



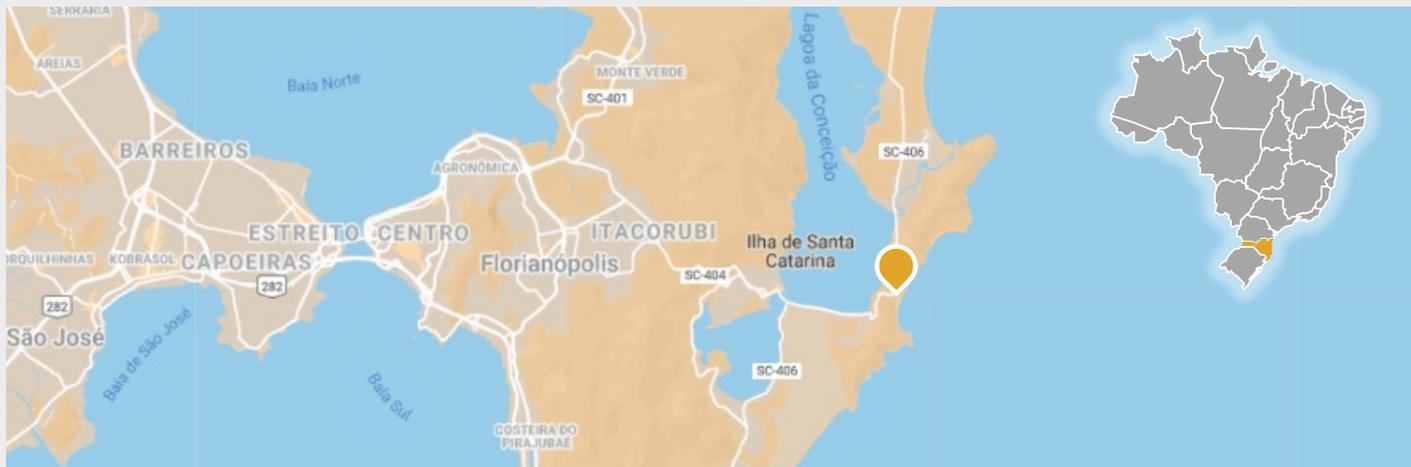
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

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

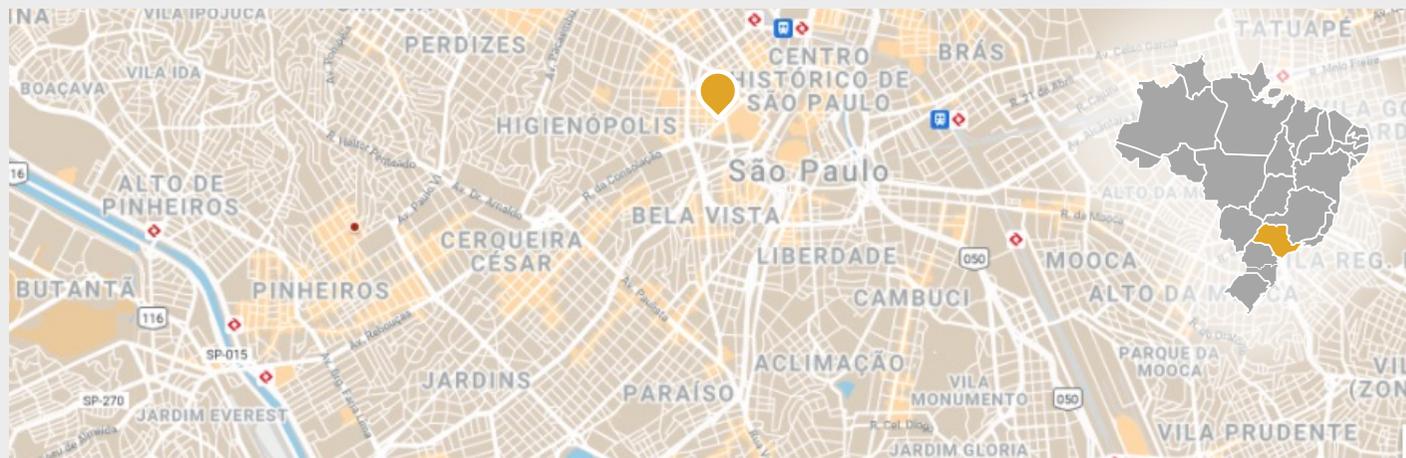


SELINA AURORA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

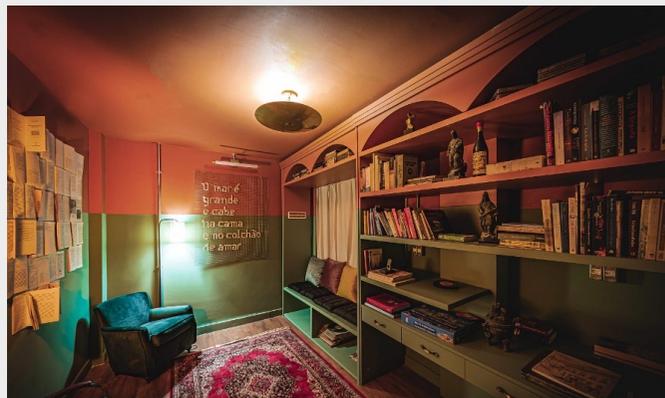


Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I

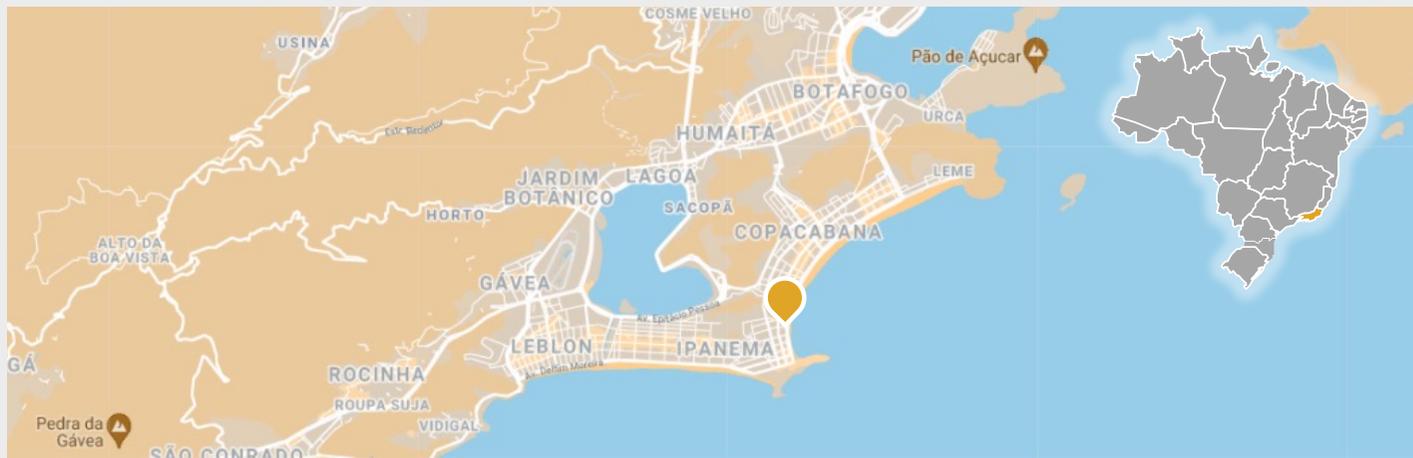


SELINA COPACABANA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

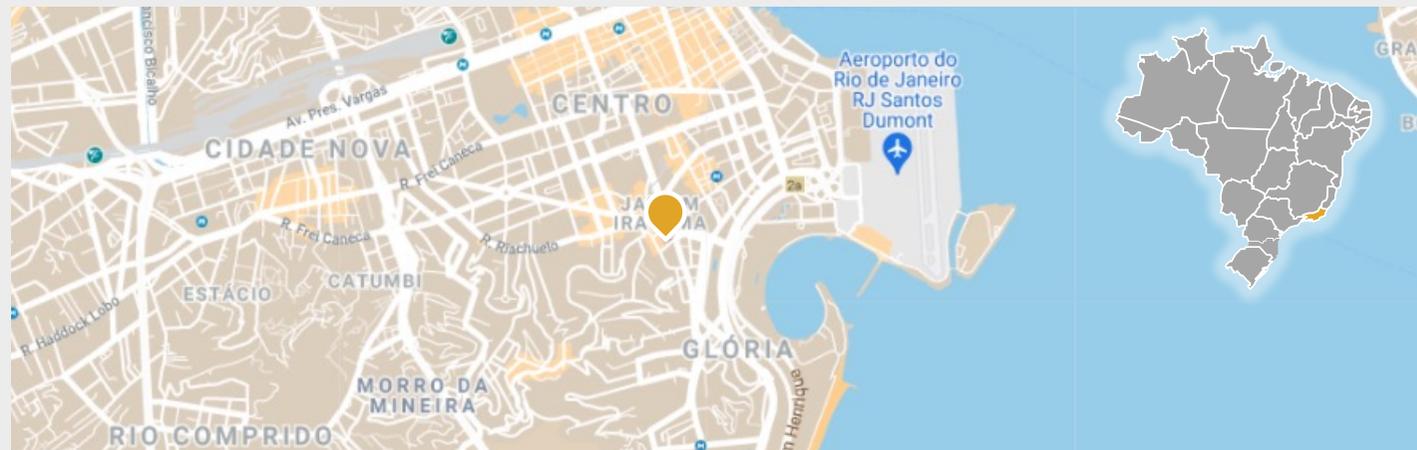


SELINA LAPA

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

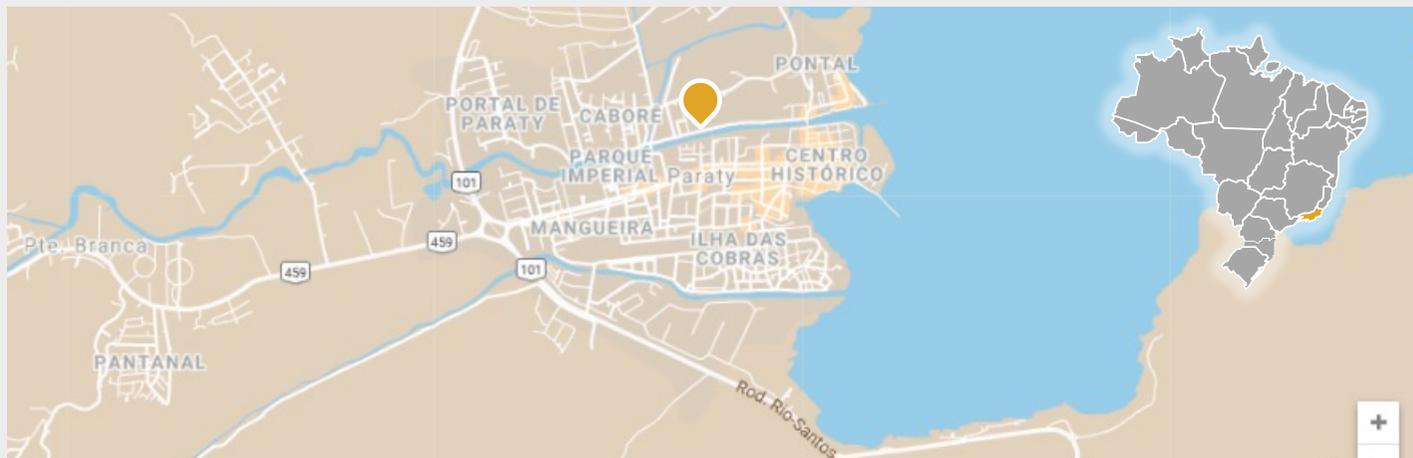


Nº de quartos 32

Nº de leitos 237

Início da operação hoteleira Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I



SELINA FOZ DO IGUAÇU

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

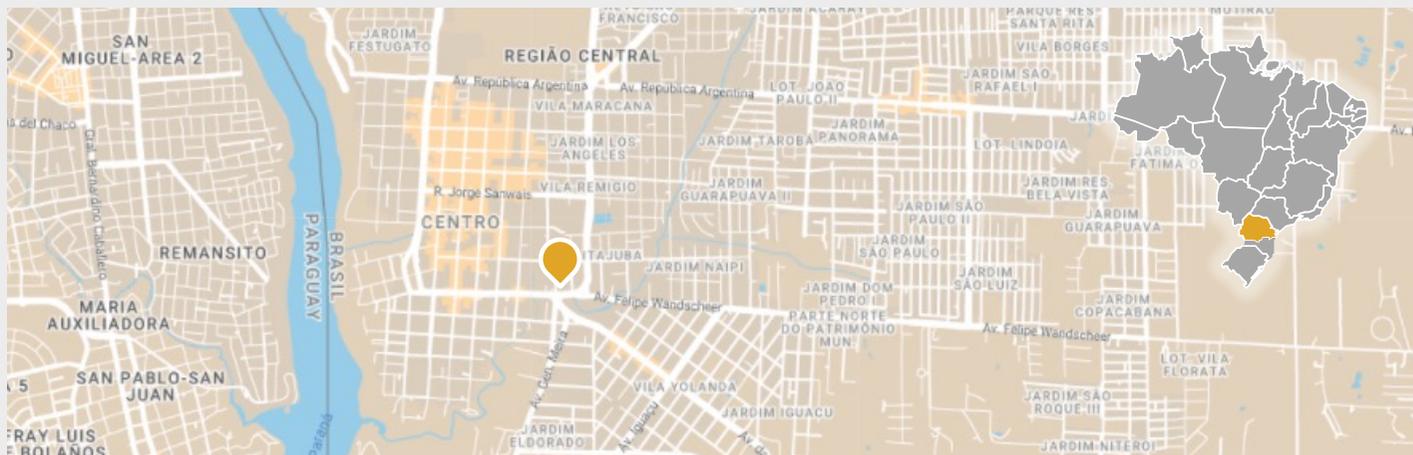


Nº de quartos 145

Nº de leitos 665

Início da operação hoteleira Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel CRI III



SELINA BÚZIOS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



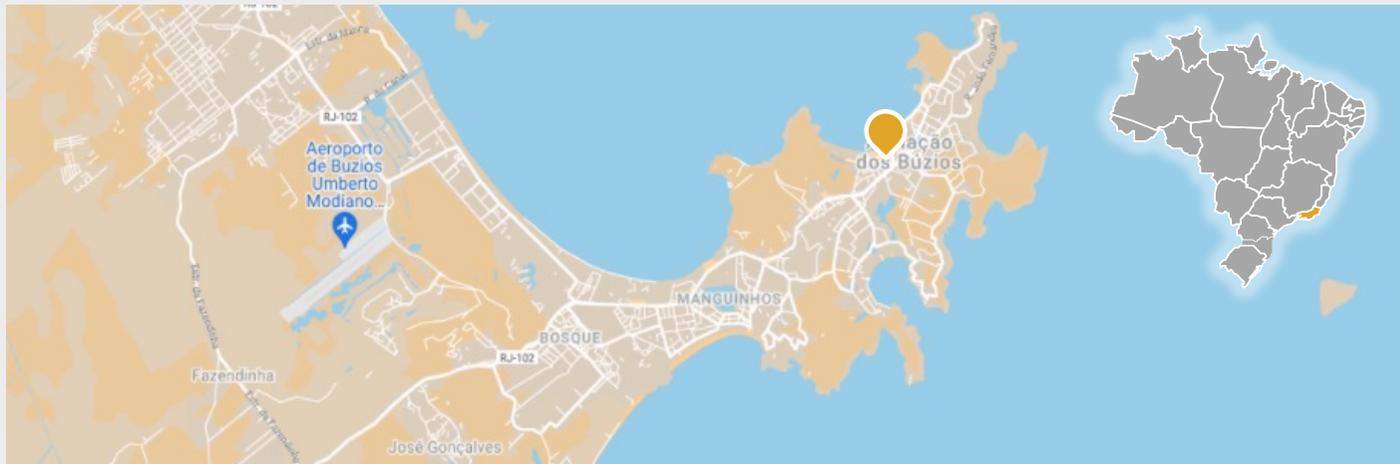
Nº de quartos 80

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

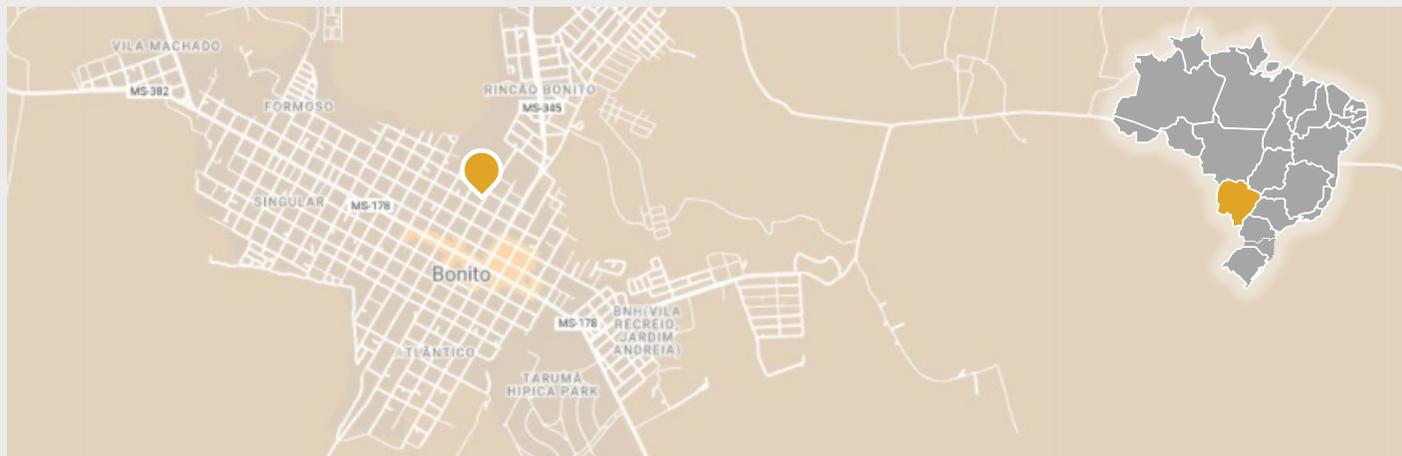
160

Início da operação hoteleira

Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel

CRI III e IV





CONTATO:

ri@valorainvest.com.br

+55 11 5189-9916

ENDEREÇO:

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830,

Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi - São Paulo, SP – Brasil

04543-900