



# MGHT11

## MOGNO HOTÉIS

---

Relatório mensal  
Julho | 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\$ 66.752.133

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 50,80

**• Cotas Emitidas**

1.313.784

**• Número de Cotistas**

5.149

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,00/cota

## NOTA DO GESTOR

Reportamos no mês anterior que tanto os aluguéis dos imóveis de Vila Madalena e Búzios, quanto os juros remuneratórios dos CRI, não haviam sido pagos naquele mês. No mês de julho, a mesma situação se repetiu, acumulando os valores inadimplidos pela Selina, em ambos os casos, em 2 (dois) meses.

As medidas de cobrança foram tempestivamente tomadas, seguindo os contratos de locação referentes aos aluguéis e os termos de securitização dos CRI, respectivamente. As segundas notificações da inadimplência das locações foram emitidas no prazo contratualmente estabelecido, abrindo a possibilidade para subsequentes ações que devem ser tomadas.

Além de mantermos reuniões semanais com os administradores locais e também com os principais executivos globais da Selina, temos acompanhado rotineiramente as publicações da Selina Hospitality PLC, que embora não seja devedora e tão pouco garantidora da operação Brasil, trata-se da Consolidadora das operações globais da marca Selina. No site <https://investors.selina.com/financial-information/sec-filings> encontramos as últimas publicações da situação econômico-financeira do grupo, que não conseguiu novas linhas de investimento, levando um de seus credores a decretar aviso de probabilidade de não cumprimento das obrigações financeiras, ou seja, risco eminente de inadimplência, conforme divulgado em 18 de julho deste ano.

Continua na próxima página



## NOTA DO GESTOR

No dia 22 de julho foi divulgada a intervenção voluntária da Selina Hospitality PLC, através de uma consultoria internacional especializada em recuperação de empresas chamada FTI Consulting LLP, que tem como alternativa a venda de parte, ou o todo, das subsidiárias operacionais da Selina Hospitality PLC. Como consequência desta intervenção voluntária, a Selina Hospitality PLC foi deslistada da Nasdaq em 29 de julho.

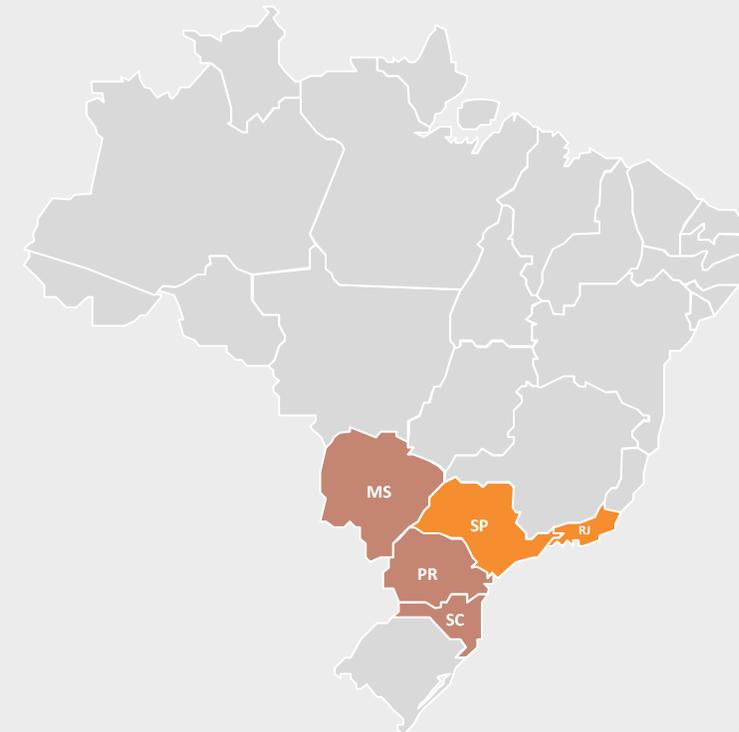
Mesmo cientes de que qualquer estratégia local fica subordinada e condicionada ao processo que está sendo conduzido pelo FTI internacionalmente, solicitamos a Selina Brazil que apresente um plano de recuperação da operação local, para que possamos analisar alguma alternativa de reperfilamento da dívida e para que seja restabelecido o pagamento dos aluguéis, considerando todo o contexto da crise global e principalmente que, de forma realista, a subsidiária brasileira não pode mais contar com aportes de recursos da Selina Hospitality PLC.

Com a inadimplência dos valores de aluguel de competência maio e junho, e também dos juros remuneratórios dos CRI de vencimento em junho e julho, o Fundo apresentou no mês de julho um prejuízo de R\$79.538, equivalente a R\$0,06 por cota, sendo que o referido prejuízo foi suportado pela reserva de caixa. Ao final do mês de julho, após a absorção deste prejuízo, o Fundo apresenta uma reserva acumulada de caixa para distribuição de R\$0,42 por cota. Portanto, de forma conservadora e para preservar a referida reserva de caixa para utilização nos próximos meses, não houve distribuição aos cotistas.



# 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	18,2%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	10.122.240	Foz do Iguaçu e Bonito	15,2%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	5.764.859	Copacabana	8,6%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	2.210.677	Búzios	3,3%	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%
<b>TOTAL</b>		30.461.089		45,6%				

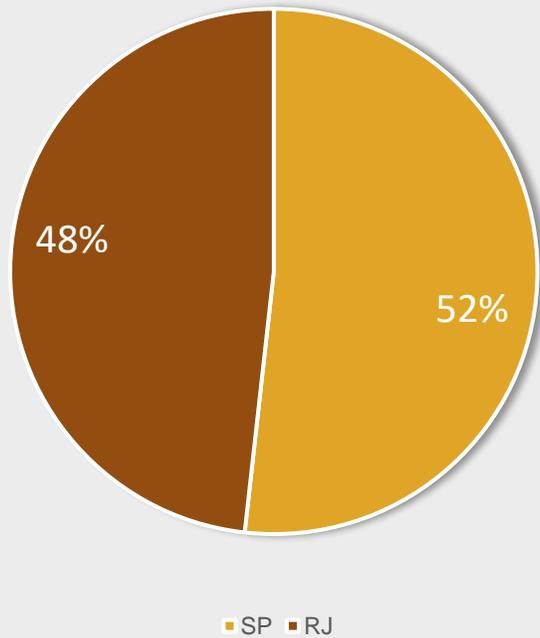


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

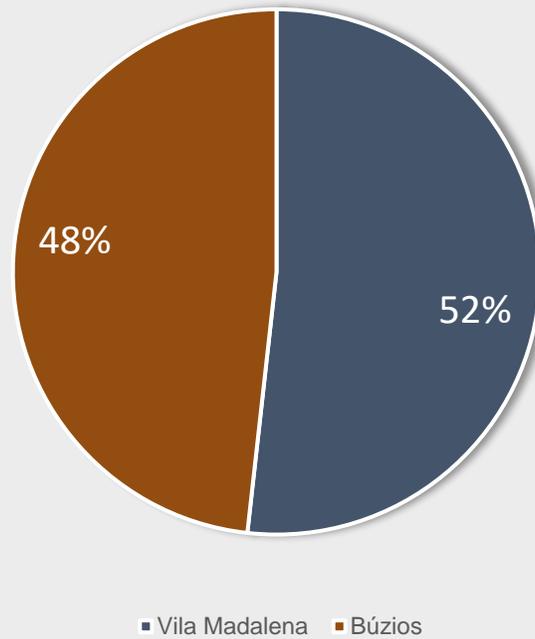
Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.056.300	33%
Selina Búzios	RJ	Rio de Janeiro	Centro	20.500.000	31%
				<b>42.556.300</b>	<b>64%</b>

# CARTEIRA

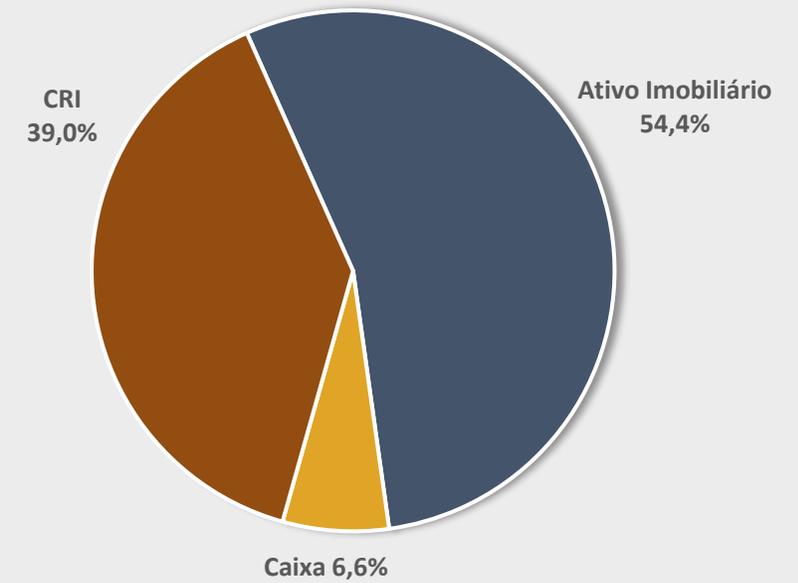
### Imóveis por Estado (% do Investido)



### Imóveis (% do Investido)



### Ativos



# CARTEIRA

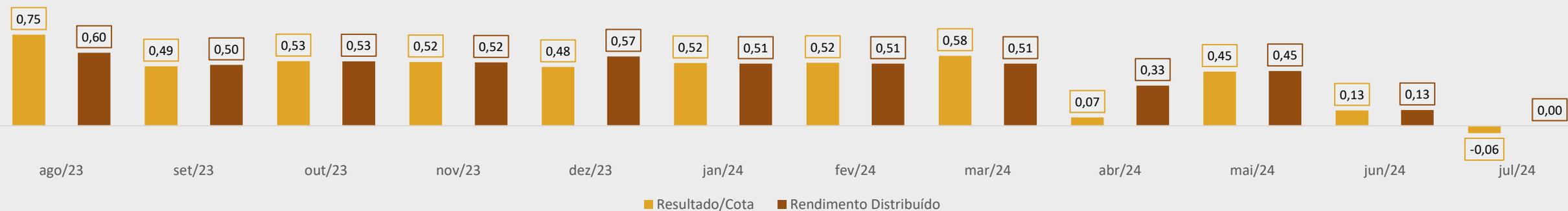
Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	42.556.300
CRIs	30.461.089
Aplicações Financeiras	4.121.837
FII's	15.541
Obrigações Financeiras	-11.378.639
A pagar / Receber	976.005
Patrimônio Líquido	66.752.133



## RESULTADOS

	fev/24	mar/24 <sup>1</sup>	abr/24 <sup>2</sup>	mai/24 <sup>2</sup>	jun/24 <sup>3</sup>	jul/24	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	210.697	280.929	-280.929	280.929	280.929	0	772.555
Rendimentos FII's	162	168	173	175	160	160	998
Juros e Correção	566.157	574.567	467.671	411.212	0	0	2.019.607
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	36.139	38.894	40.048	54.312	33.005	32.684	235.082
Despesas (+/-)	-133.067	-138.694	-137.963	-161.951	-148.781	-112.382	-832.838
(+/-) Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Resultado	680.087	755.865	89.000	584.677	165.313	-79.538	2.195.404

- (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.

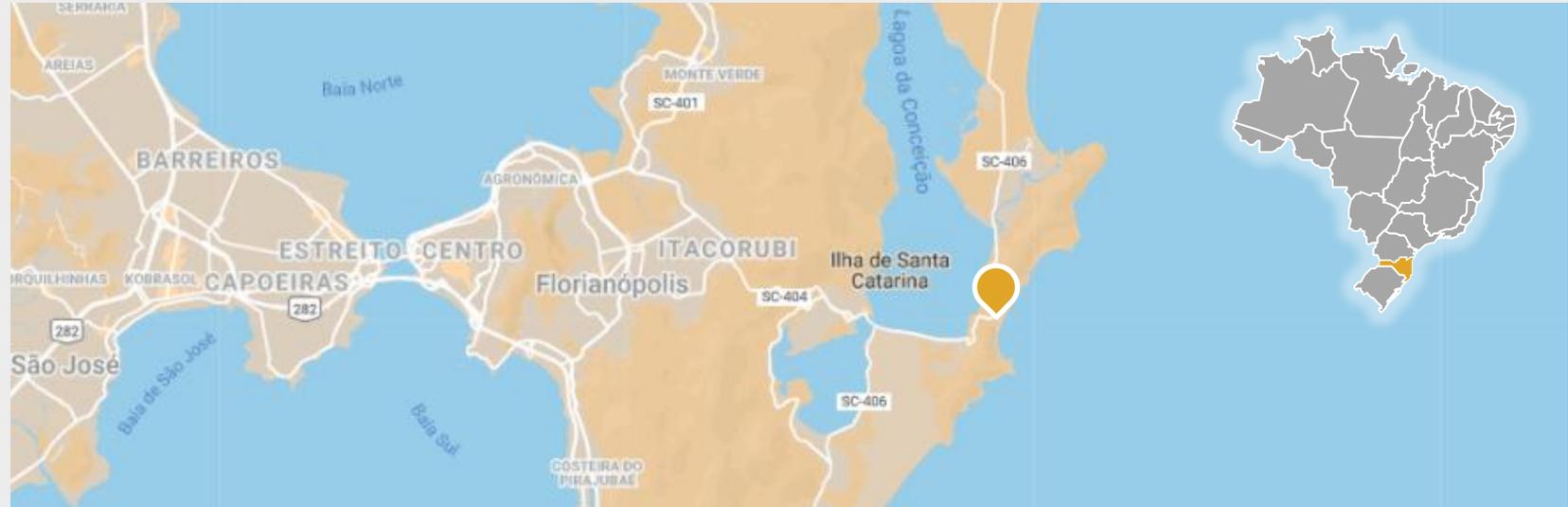


# SELINA FLORIANÓPOLIS

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	83
Nº de leitos	381
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I

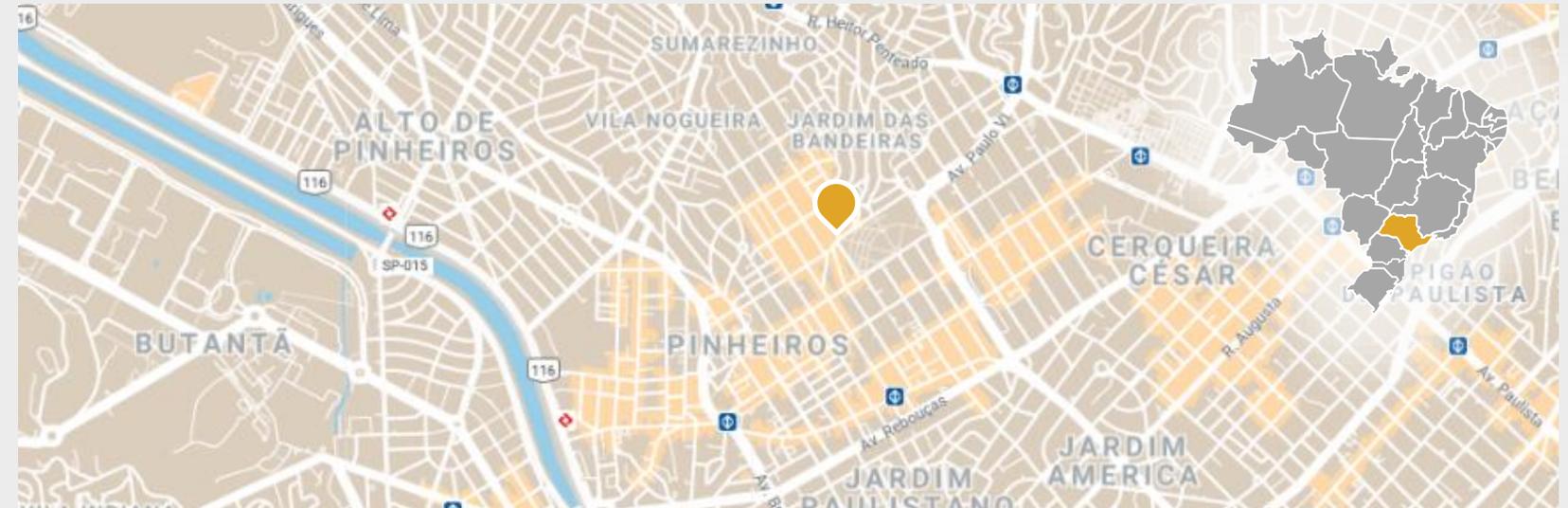


# SELINA VILA MADALENA

# 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

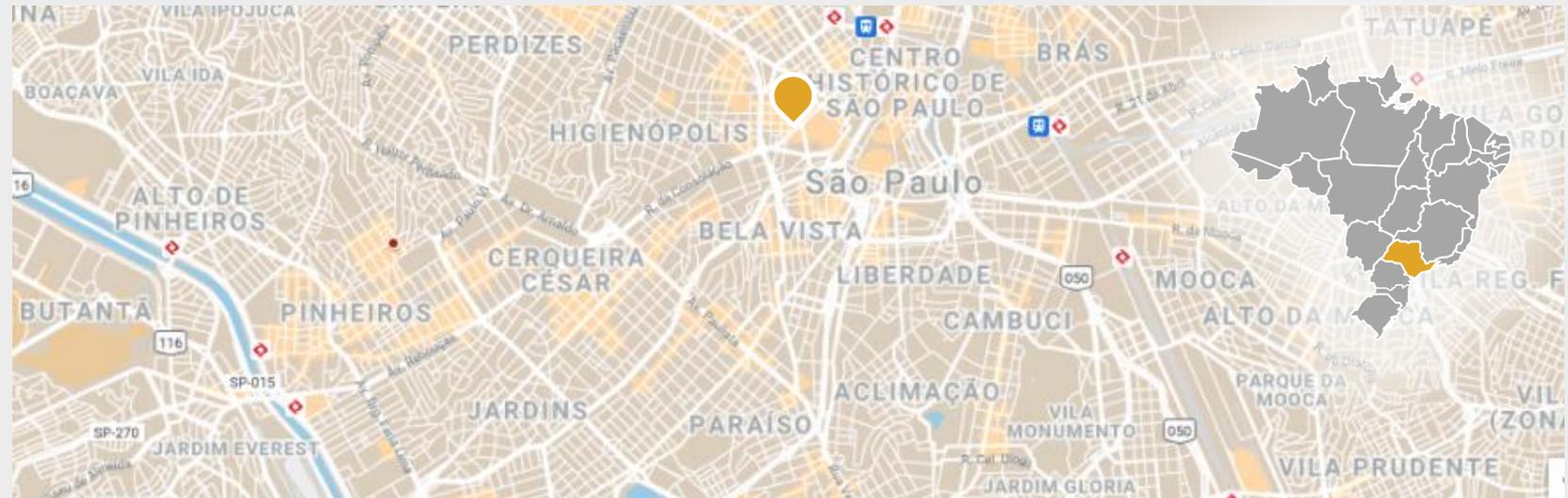


# SELINA AURORA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

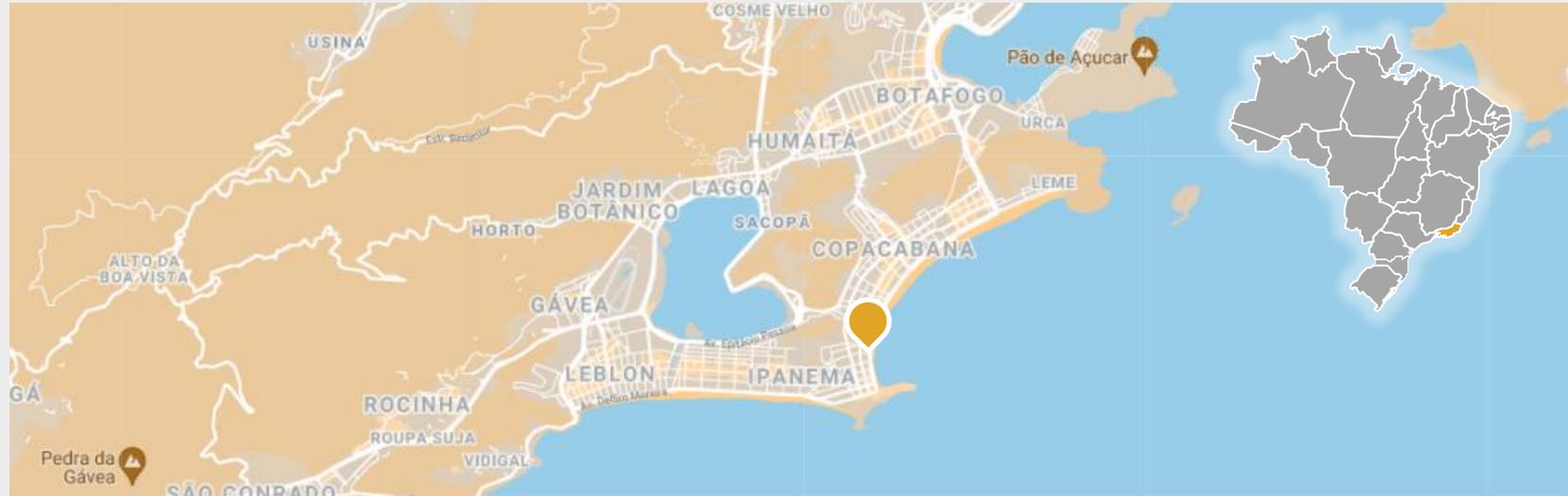


# SELINA COPACABANA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

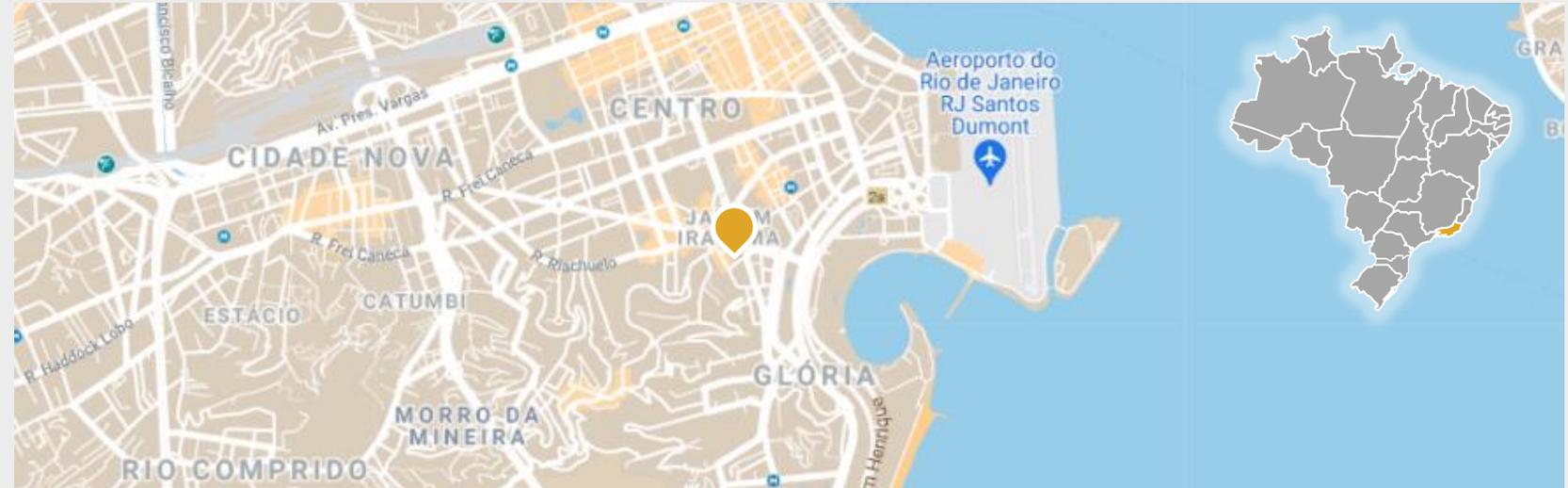


# SELINA LAPA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

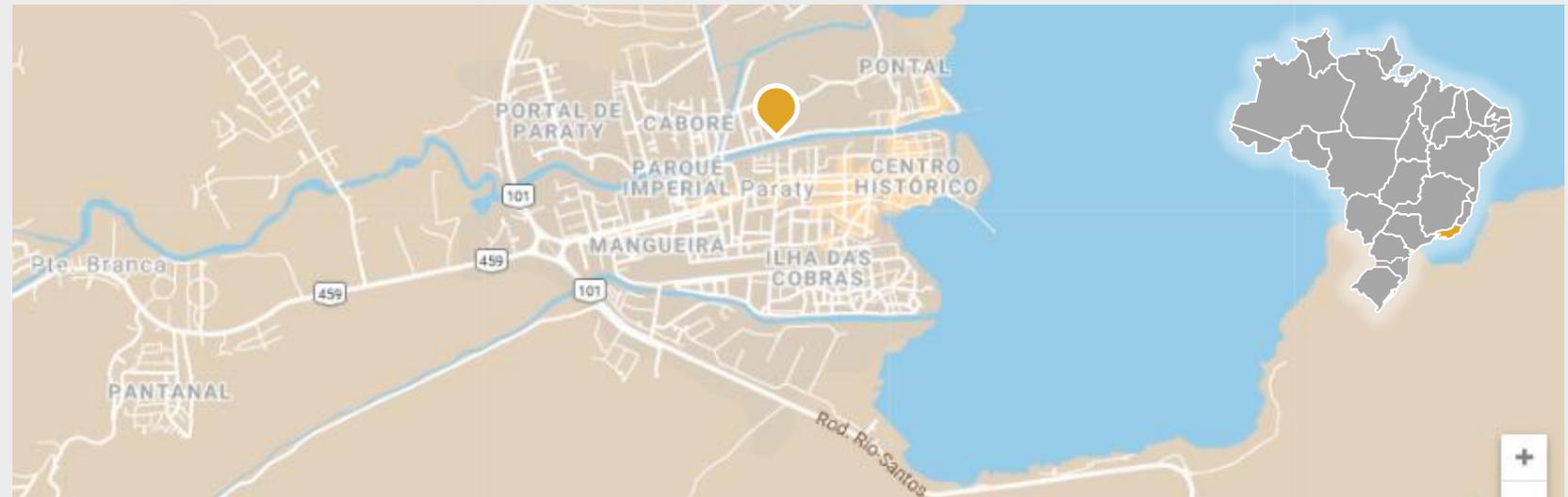


# SELINA PARATY

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

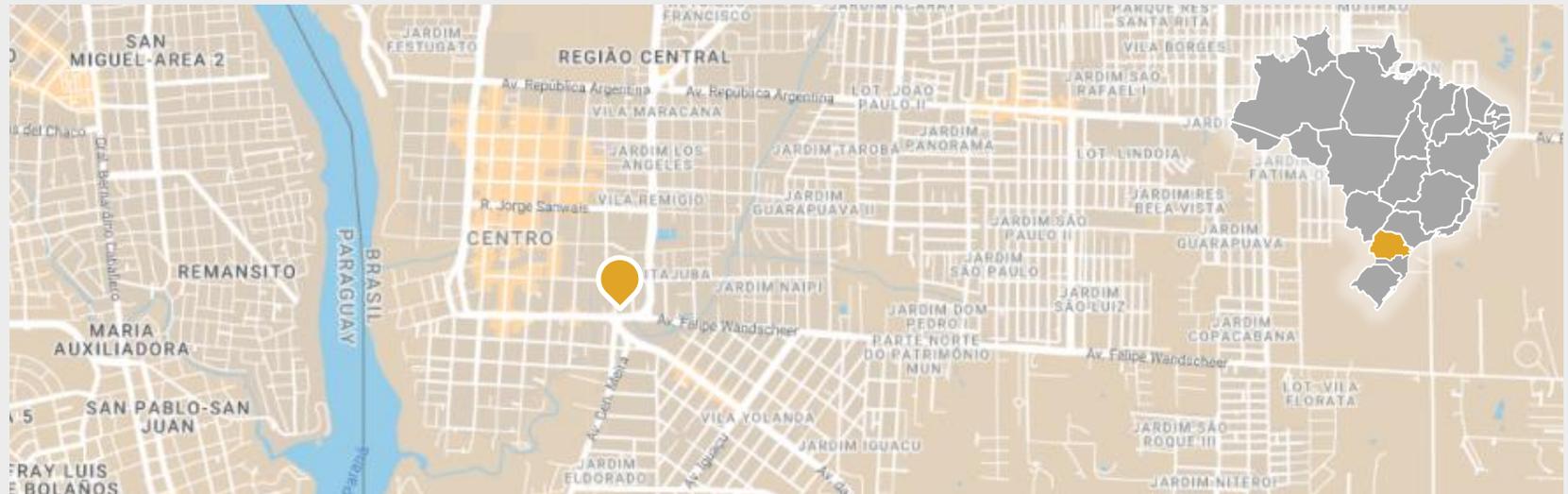


# SELINA FOZ DO IGUAÇU

# 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

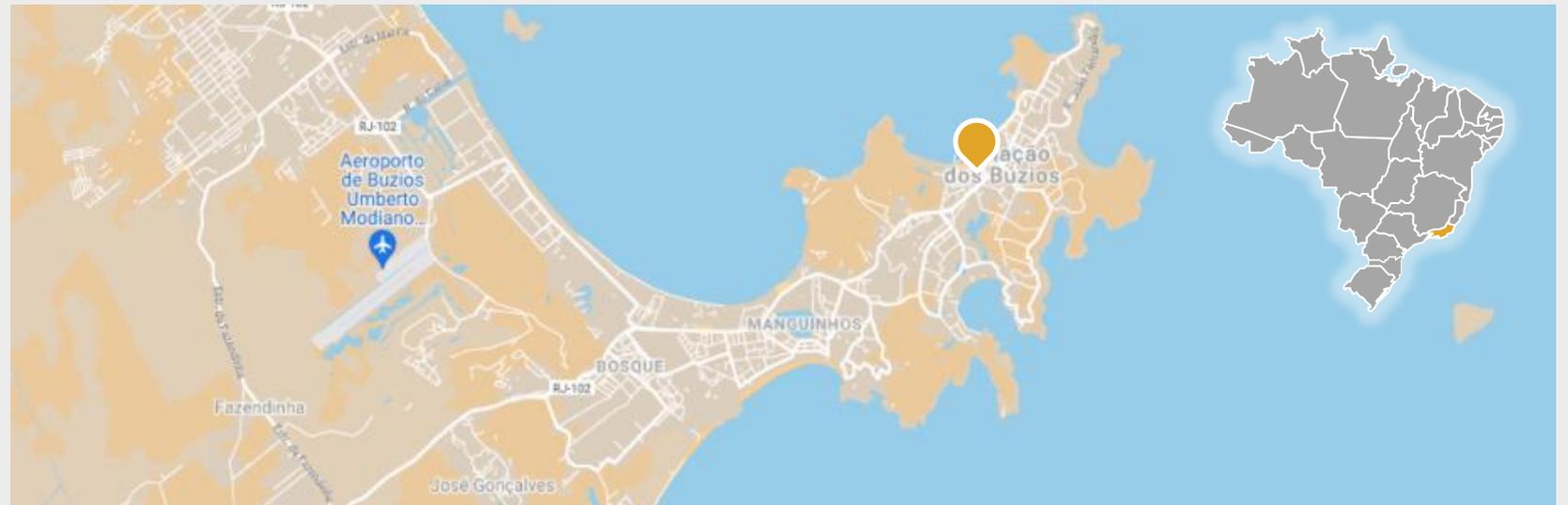
Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel

CRI III e IV

Valor de aquisição

R\$ 35.000.000,00

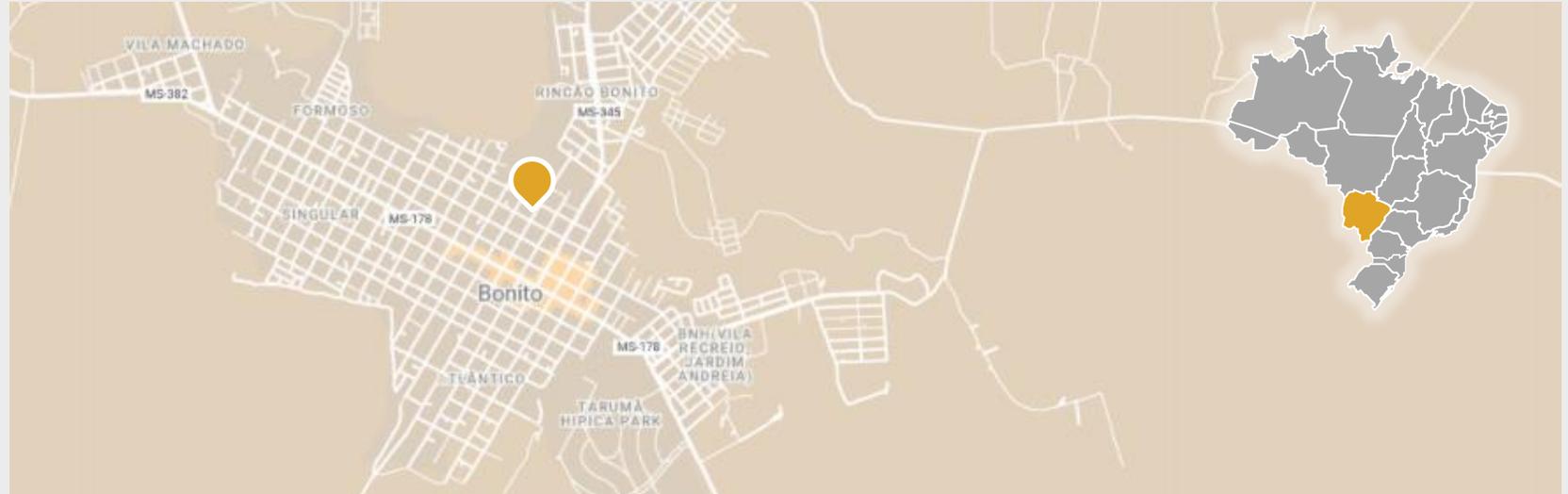


# SELINA BONITO

# 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