



MGHT11

MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Agosto | 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\$ 66.995.082

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 50,99

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

5.048

• Dividendo no mês

R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

A situação em relação ao recebimento tanto dos aluguéis de Vila Madalena e Búzios e de todos os CRIs persiste e, nesse mês, nada também foi pago pela Selina, fazendo com que tanto os alugueis dos imóveis como as obrigações dos CRIs ficassem vencidas e não pagas por três meses consecutivos.

Como consequência das medidas de cobrança dos contratos de aluguéis, o Fundo se apropriou da caução do contrato de aluguel do imóvel em Vila Madalena com valor equivalente a dois aluguéis mensais mais multa e encargos. Com isso, o Fundo obteve nesse mês de agosto um resultado de R\$0,40 por cota. De qualquer forma, a equipe de Gestão entende ser prudente, nesse momento, dadas as incertezas em relação a situação futura da Selina Brasil, a não distribuição desse valor e consequente incorporação do mesmo à reserva de caixa do Fundo. Assim, a reserva de caixa para distribuição do Fundo acumulada chega a R\$0,82 por cota.

Continua na próxima página

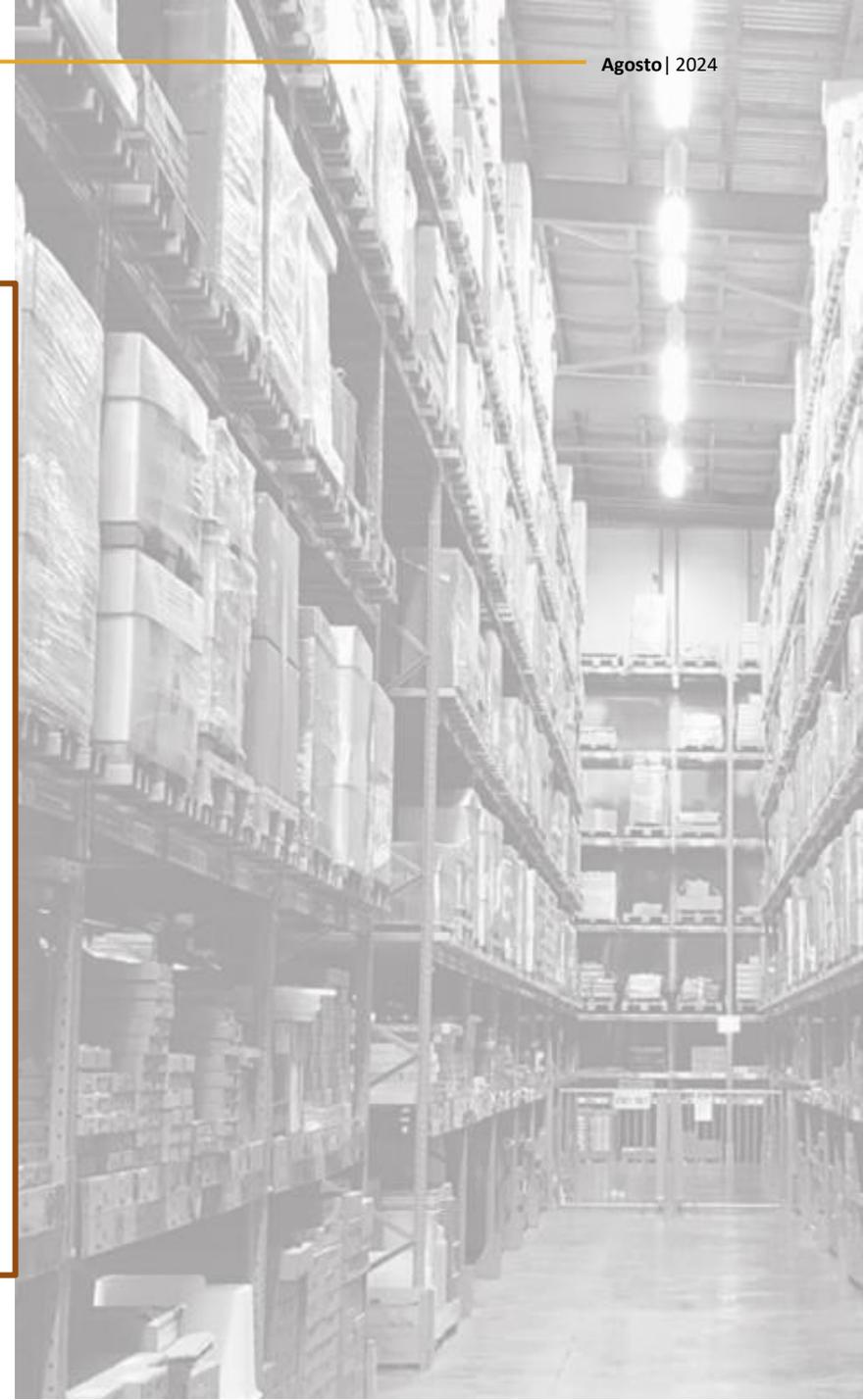


NOTA DO GESTOR

ATUALIZAÇÕES SOBRE A SITUAÇÃO DA SELINA BRASIL

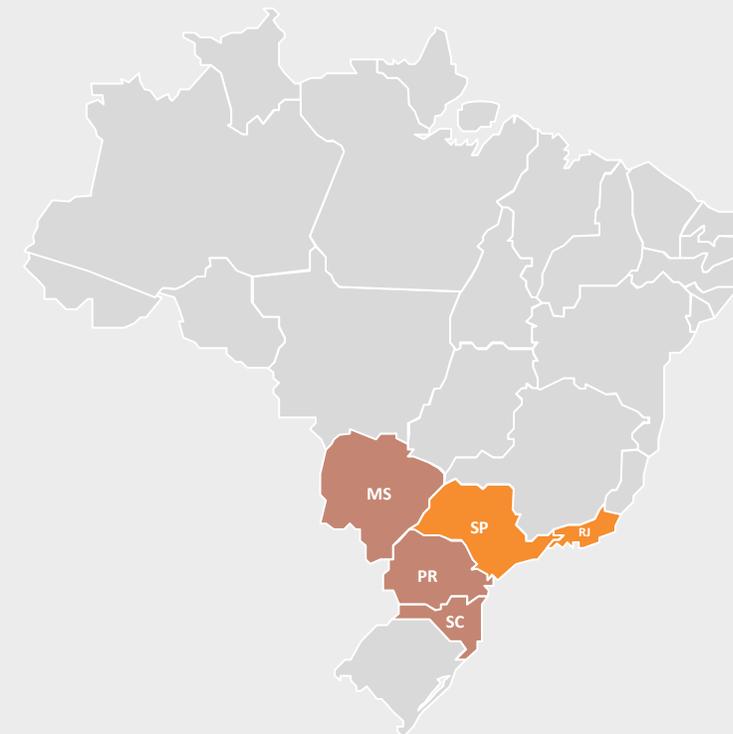
Em 27 de agosto a Gestora recebeu uma comunicação, que foi objeto de um Comunicado ao Mercado na mesma data, informando que a Collective Hospitality PTE LTD adquiriu os ativos da Selina Hospitality PLC, controladora das sociedades do grupo Selina, que são locatárias dos imóveis de Vila Madalena e Búzios, detidos pelo Fundo e, ainda, devedora dos CRIs, detidos pelo Fundo em sua carteira.

Imediatamente, no próprio dia 27 de agosto, a reação da equipe de Gestão foi buscar uma reunião com a equipe da Collective, o que ocorreu no dia 09 de setembro, quando tivemos a oportunidade de conhecer o novo controlador da empresa e as ideias gerais sobre o negócio a nível global. Nos foi informado que já foi iniciado um plano de reestruturação da empresa. Nos foi informado também que a aquisição engloba 100% da operação do Brasil e que deverão, no curto prazo, providenciar um plano específico de recuperação da operação brasileira. A Gestão está acompanhando de forma bastante diligente e continua avaliando as opções disponíveis para a resolução da questão da inadimplência acima descrita da melhor e mais eficiente forma possível para os interesses do Fundo.



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%
TOTAL		30.461.089		45,6%				

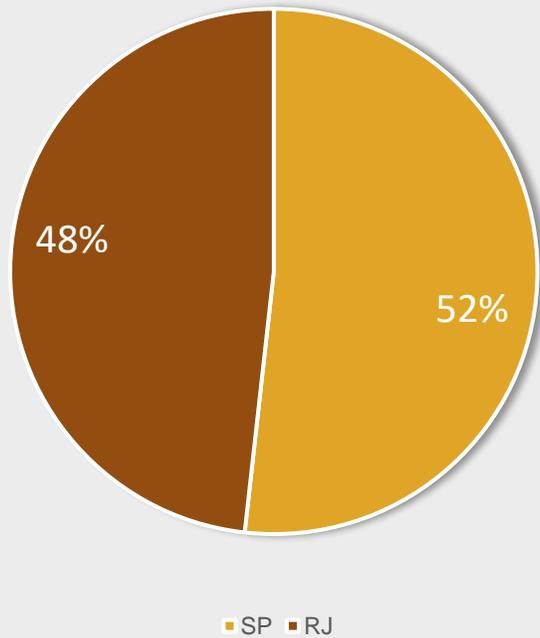


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

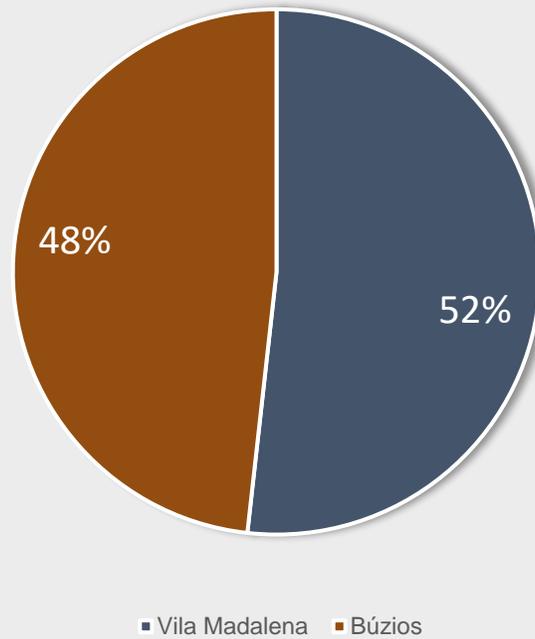
Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.187.667	33%
Selina Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.500.000	31%
				42.687.667	64%

CARTEIRA

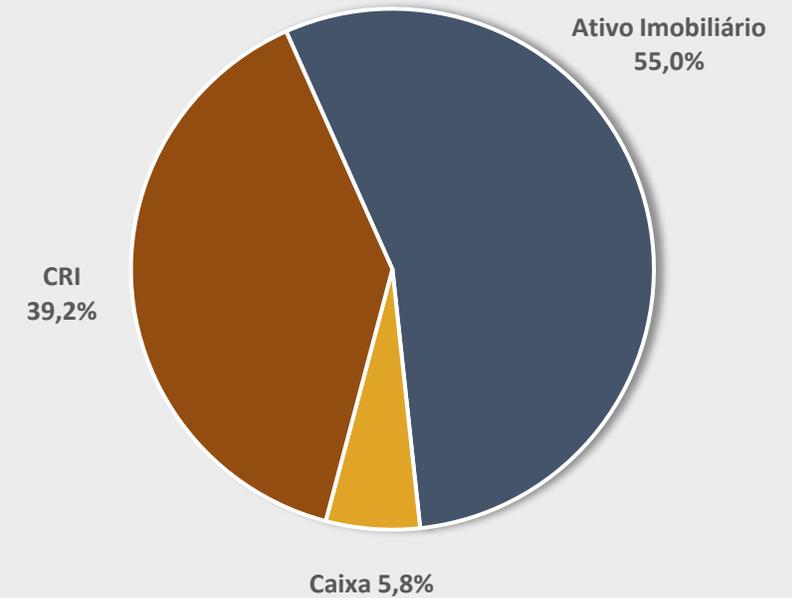
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)



Ativos



CARTEIRA

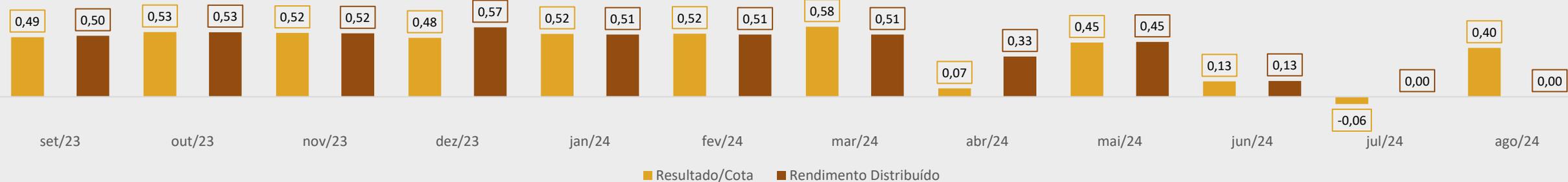
Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	42.687.667
CRIs	30.461.089
Aplicações Financeiras	4.505.104
FII's	15.552
Obrigações Financeiras	-11.378.639
A pagar / Receber	704.309
Patrimônio Líquido	66.995.082



RESULTADOS

	mar/24 ¹	abr/24 ²	mai/24 ²	jun/24 ³	jul/24	ago/24	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	280.929	-280.929	280.929	280.929	0	585.732	1.147.590
Rendimentos FII's	168	173	175	160	160	160	996
Juros e Correção	574.567	467.671	411.212	0	0	0	1.453.450
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	38.894	40.048	54.312	33.005	32.684	30.625	229.568
Despesas (+/-)	-138.694	-137.963	-161.951	-148.781	-112.382	-89.112	-788.883
(+/-) Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Resultado	755.865	89.000	584.677	165.313	-79.538	527.404	2.042.720

- (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



Nº de quartos

83

Nº de leitos

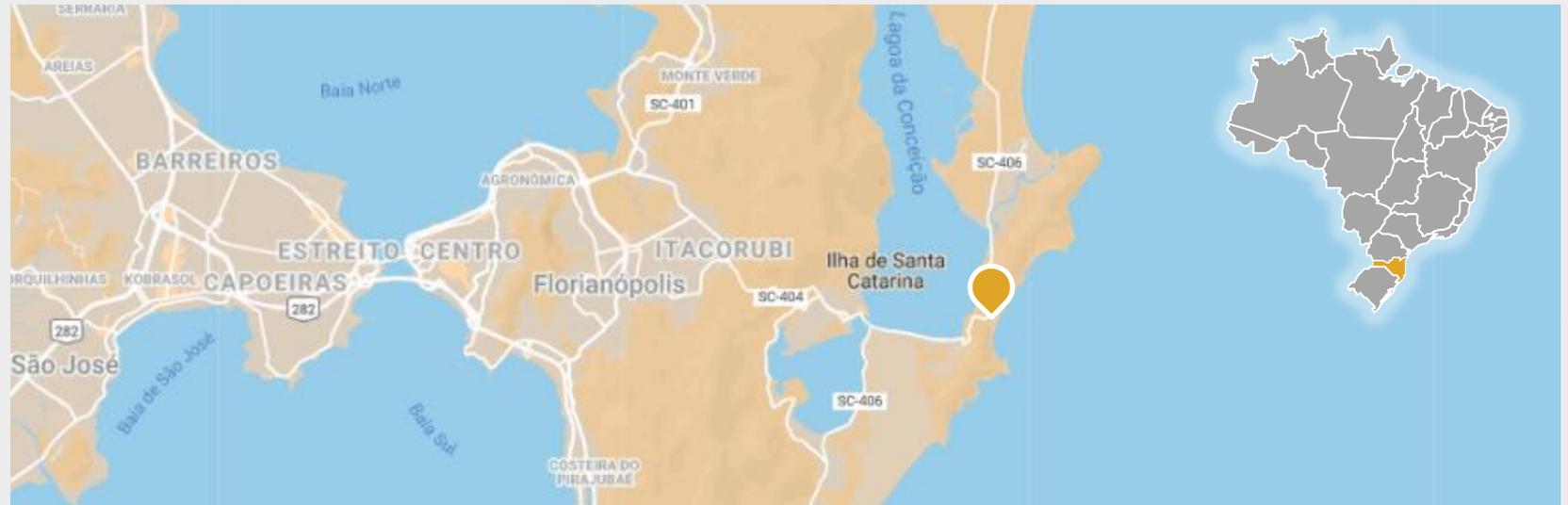
381

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

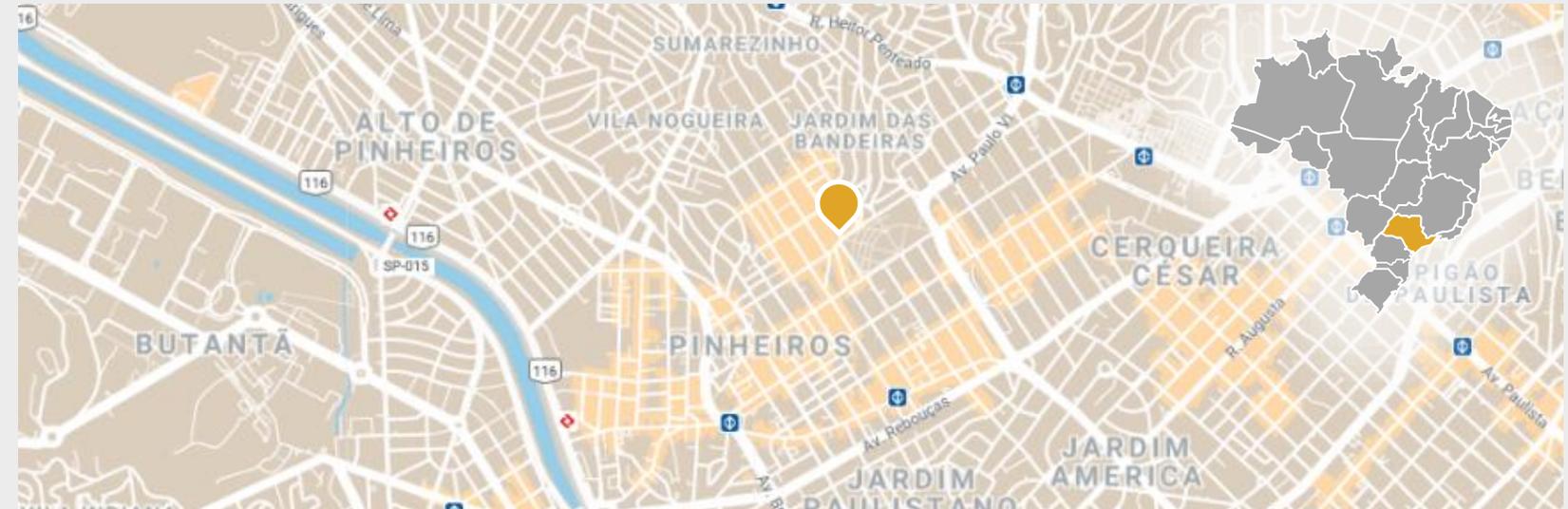


SELINA VILA MADALENA

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

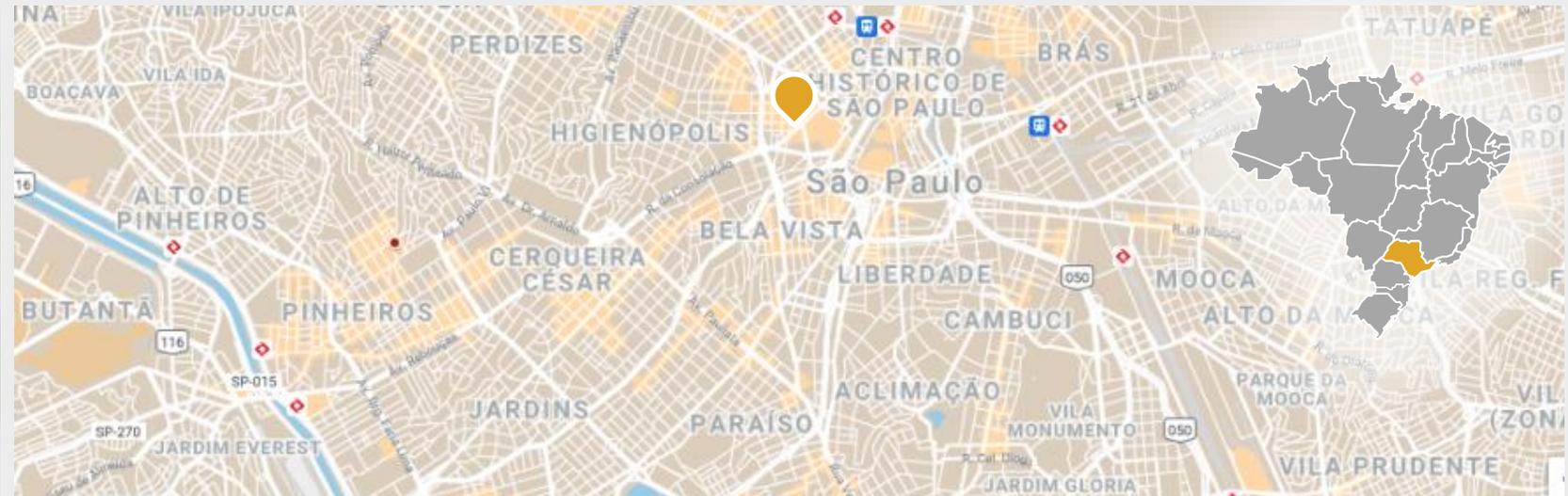


SELINA AURORA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

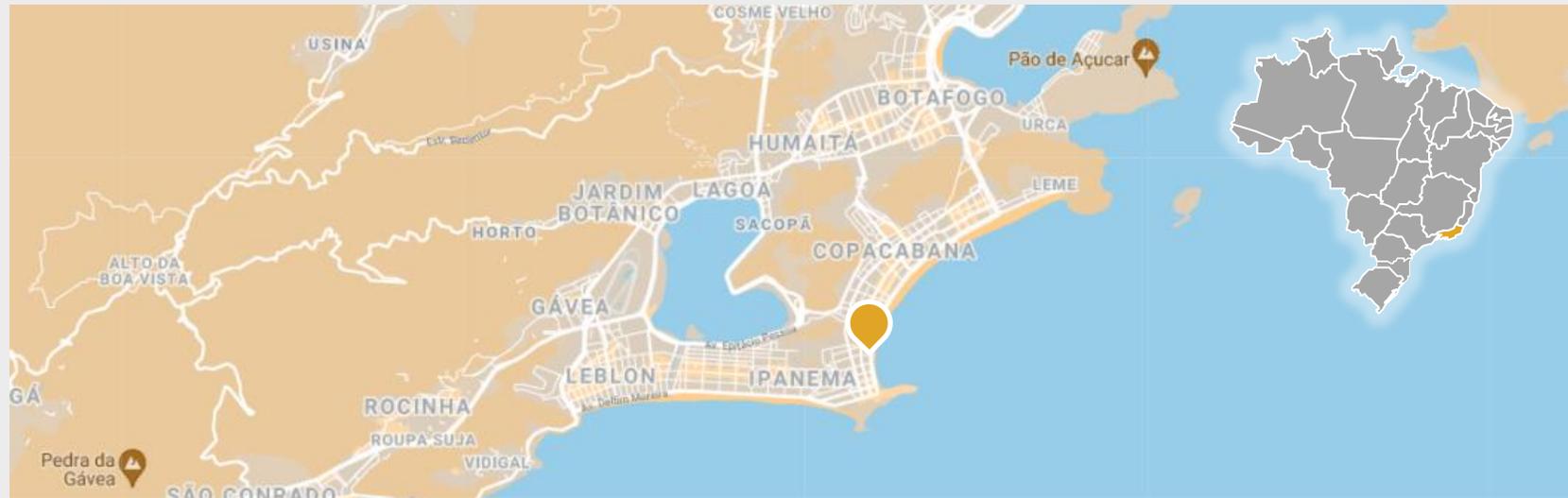


SELINA COPACABANA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

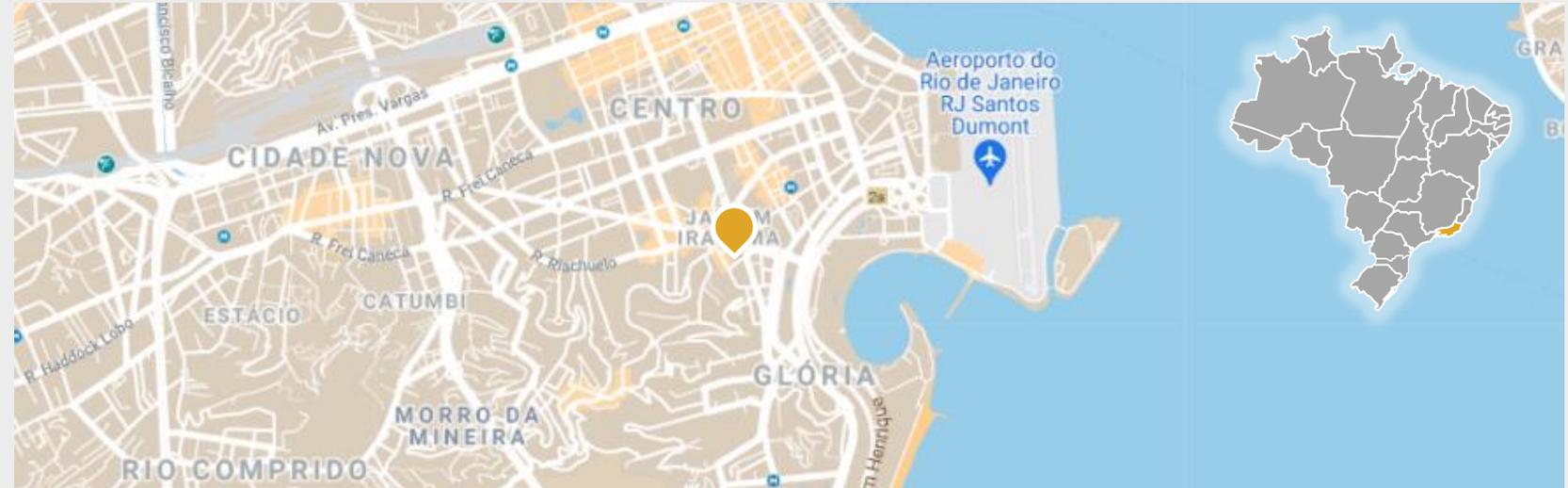


SELINA LAPA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

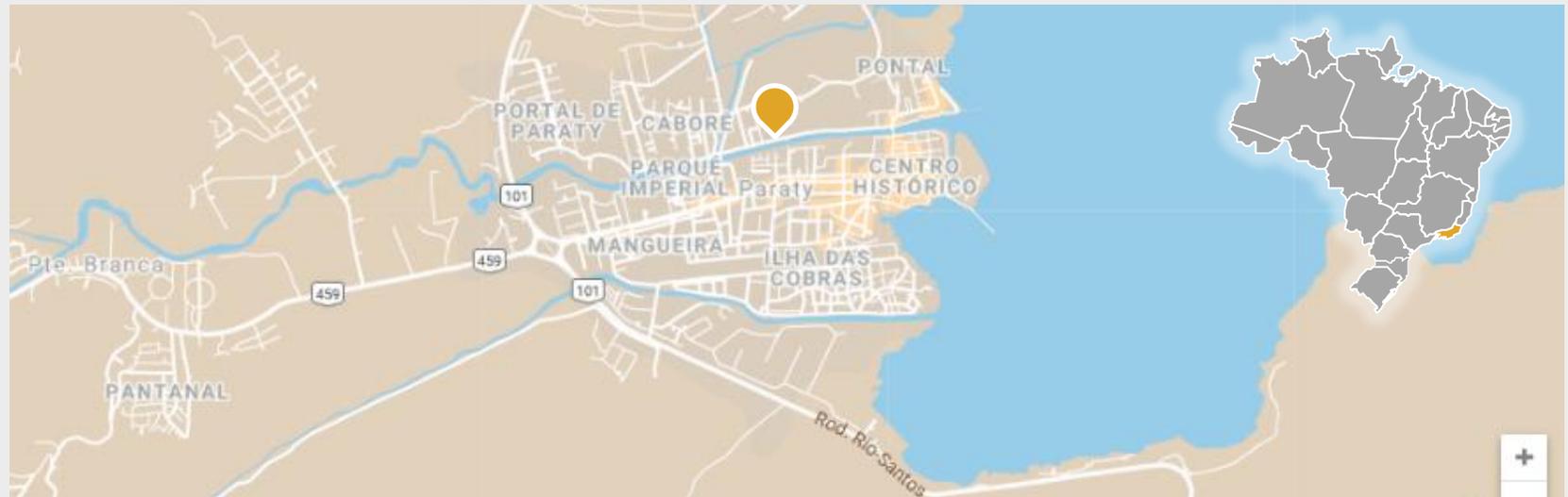


SELINA PARATY

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

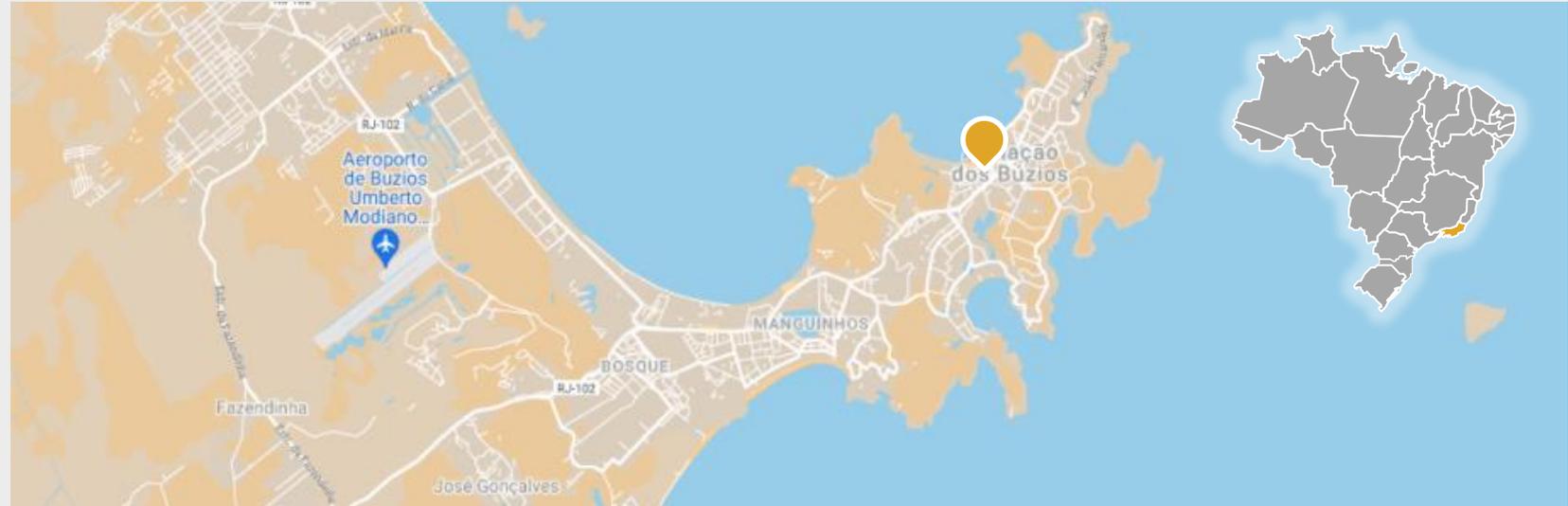


SELINA BÚZIOS

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

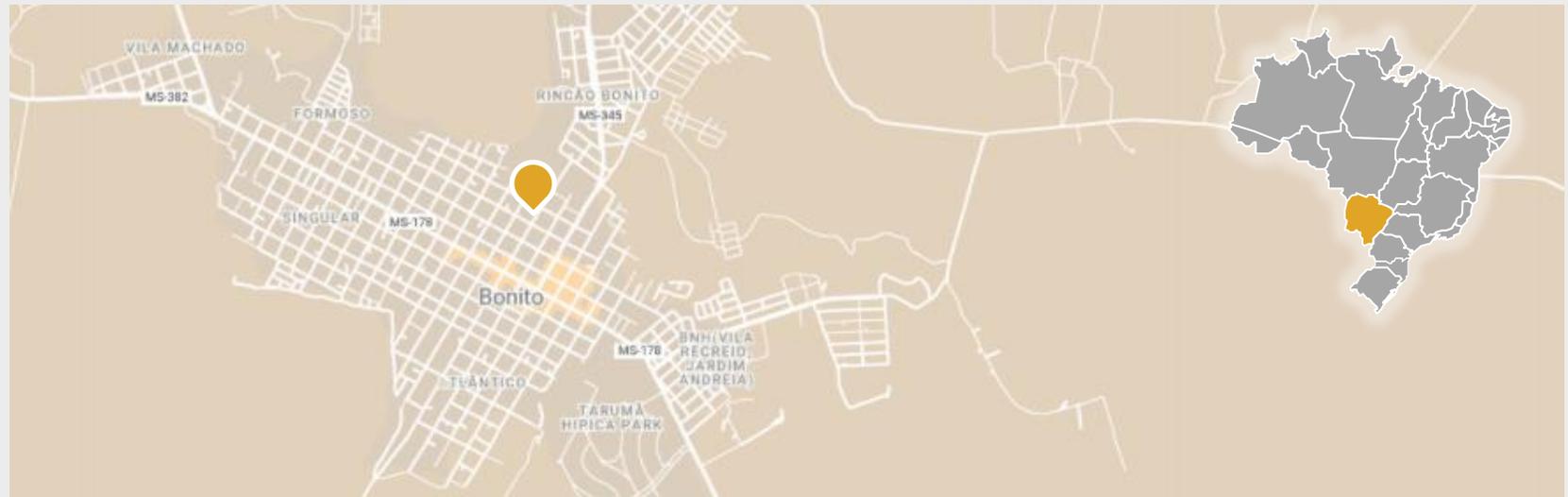


SELINA BONITO

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