



# MGHT11

## MOGNO HOTÉIS

---

Relatório mensal  
Setembro | 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\$ 67.214.358

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 51,16

**• Cotas Emitidas**

1.313.784

**• Número de Cotistas**

5.218

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,00/cota

## NOTA DO GESTOR

A inadimplência, tanto dos aluguéis de Vila Madalena e Búzios, além dos CRIs, se repetiu no mês de setembro, acumulando 4 meses consecutivos sem nenhum pagamento por parte da Selina.

O Fundo, dessa forma, se apropriou novamente da caução do contrato de aluguel do imóvel em Vila Madalena, com valor equivalente ao terceiro mês de aluguel, consumindo assim quase o montante total da caução do referido contrato de aluguel que constava como garantia.

Com isso, o Fundo apresentou nesse mês de setembro um resultado de R\$0,13 por cota. Mantendo a postura apresentada no mês anterior, a equipe de Gestão entende prudente 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\$0,95 por cota.

Continua na próxima página



## NOTA DO GESTOR

### ATUALIZAÇÕES SOBRE A SITUAÇÃO DA SELINA BRASIL

Conforme reportado no relatório anterior, estamos mantendo contato recorrente com a Collective Hospitality PTE LTD que 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.

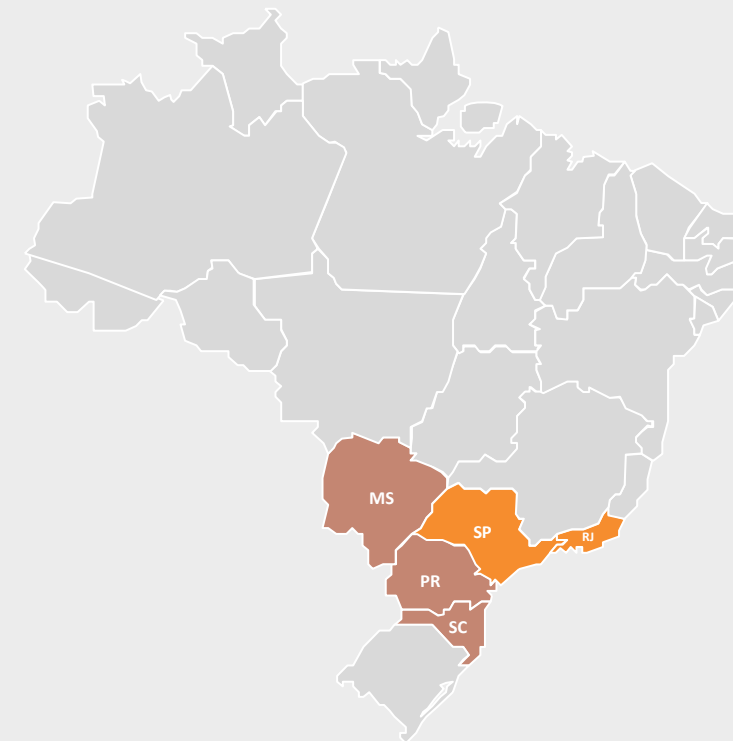
Mesmo com diversas conversas realizadas e e-mails trocados, não temos visibilidade da execução do plano global de reestruturação da empresa, que havia sido informado no primeiro contato com a Collective. Tão pouco tivemos oportunidade de discutir um plano específico de recuperação da operação brasileira, o que aumenta nossa preocupação em relação a capacidade creditícia da Selina Brasil, assim como a retomada do pagamento dos aluguéis e de suas obrigações com os CRIs. A Gestão está tomando as providencias cabíveis, e através de uma notificação a Selina Brasil e Collective, solicitamos que prestem formalmente esclarecimentos a respeito da continuidade da operação brasileira.

Ratificamos mais uma vez o compromisso da Gestão em avaliar 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	18,1%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	10.122.240	Foz do Iguaçu e Bonito	15,1%	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		45,3%				

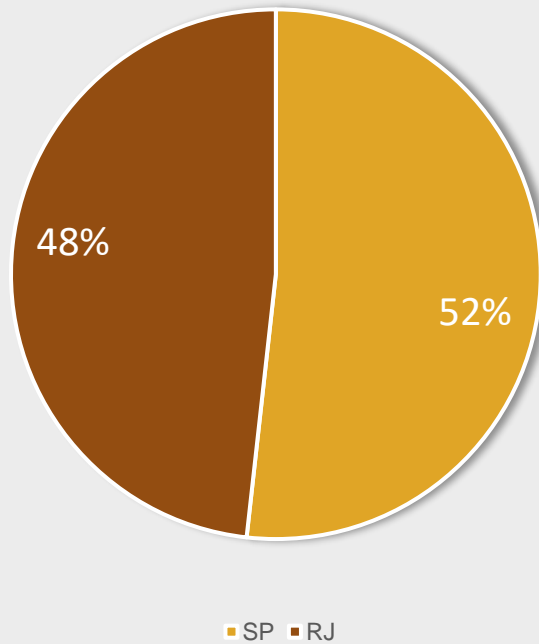


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

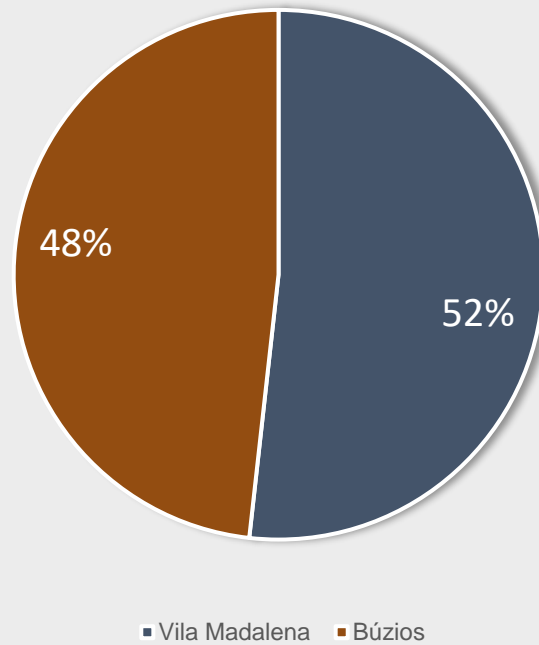
Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.187.667	33%
Selina Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.500.000	31%
				<b>42.687.667</b>	<b>64%</b>

# CARTEIRA

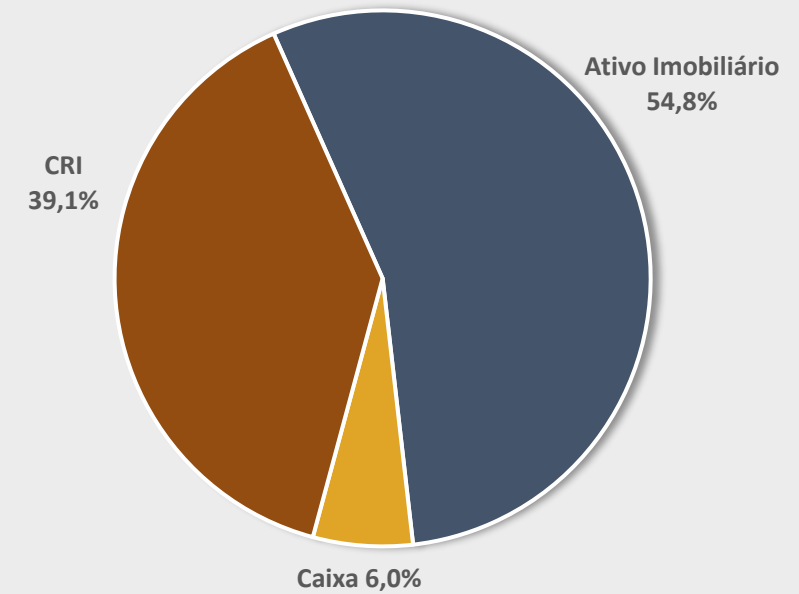
### Imóveis por Estado (% do Investido)



### Imóveis (% do Investido)



### Ativos



## CARTEIRA

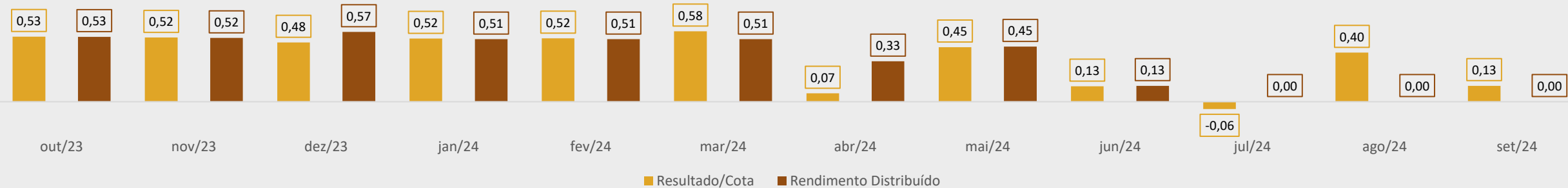
Classificação	Financeiro (R\$)	Financeiro por Cota (R\$)
Imóveis	42.687.667	32,49
CRIs	30.461.089	23,19
Aplicações Financeiras	4.677.595	3,56
FII's	14.599	0,01
Obrigações Financeiras	-11.378.639	-8,66
A pagar / Receber	752.047	0,57
Patrimônio Líquido	67.214.358	51,16



## RESULTADOS

	abr/24 <sup>2</sup>	mai/24 <sup>2</sup>	jun/24 <sup>3</sup>	jul/24	ago/24	set/24	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	-280.929	280.929	280.929	0	585.732	280.929	1.147.590
Rendimentos FII's	173	175	160	160	160	151	978
Juros e Correção	467.671	411.212	0	0	0	0	878.884
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	40.048	54.312	33.005	32.684	30.625	32.414	223.087
Despesas (+/-)	-137.963	-161.951	-148.781	-112.382	-89.112	-142.615	-792.804
(+/-) Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Resultado	89.000	584.677	165.313	-79.538	527.404	170.879	1.457.735

- (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

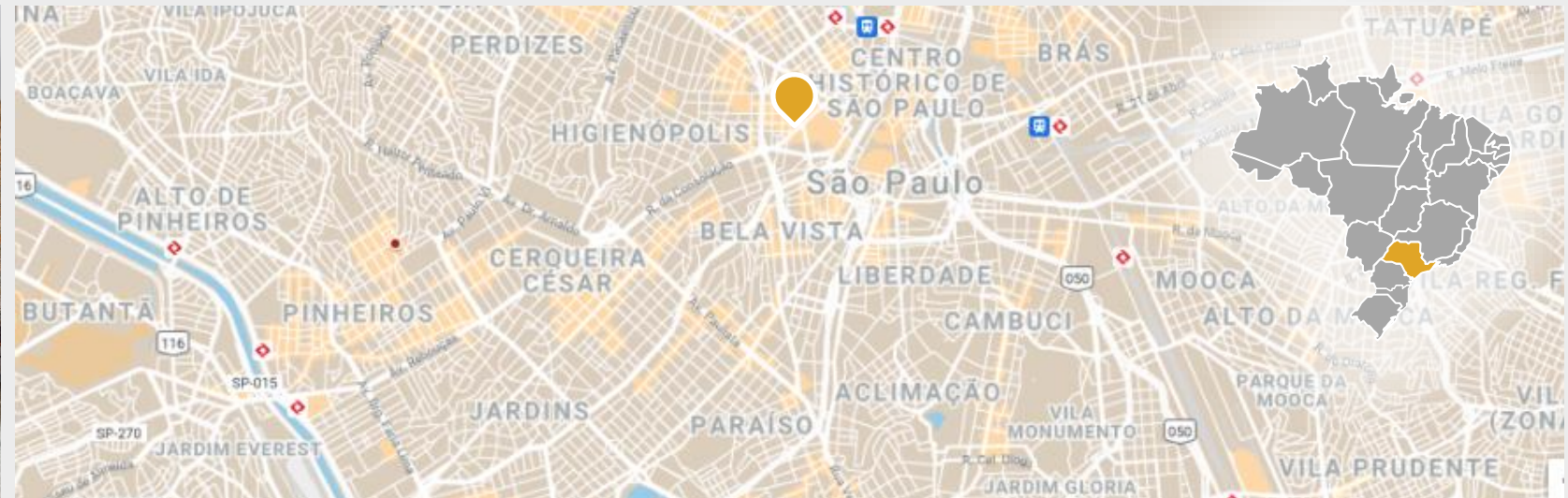


# SELINA AURORA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

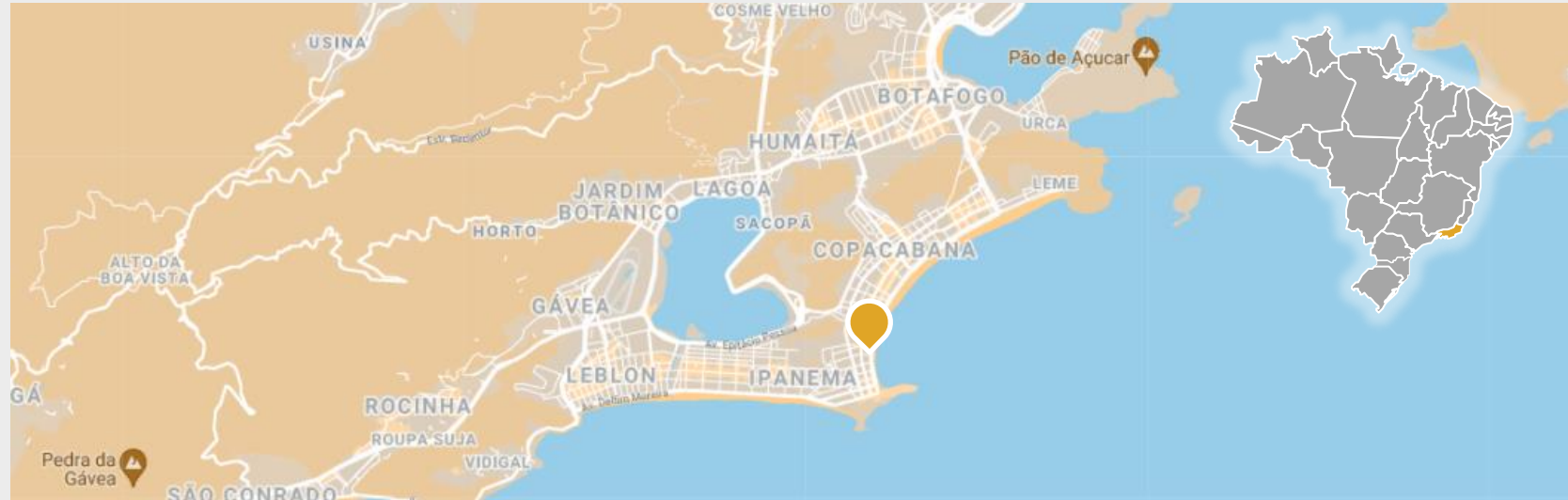


# SELINA COPACABANA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

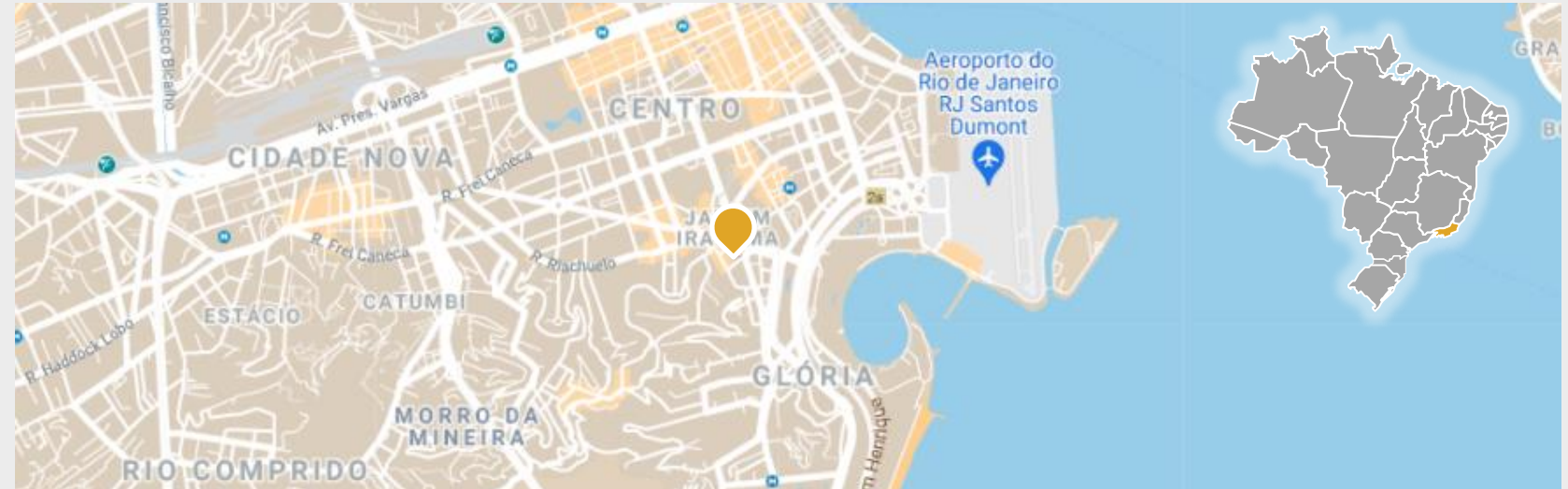


# SELINA LAPA

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

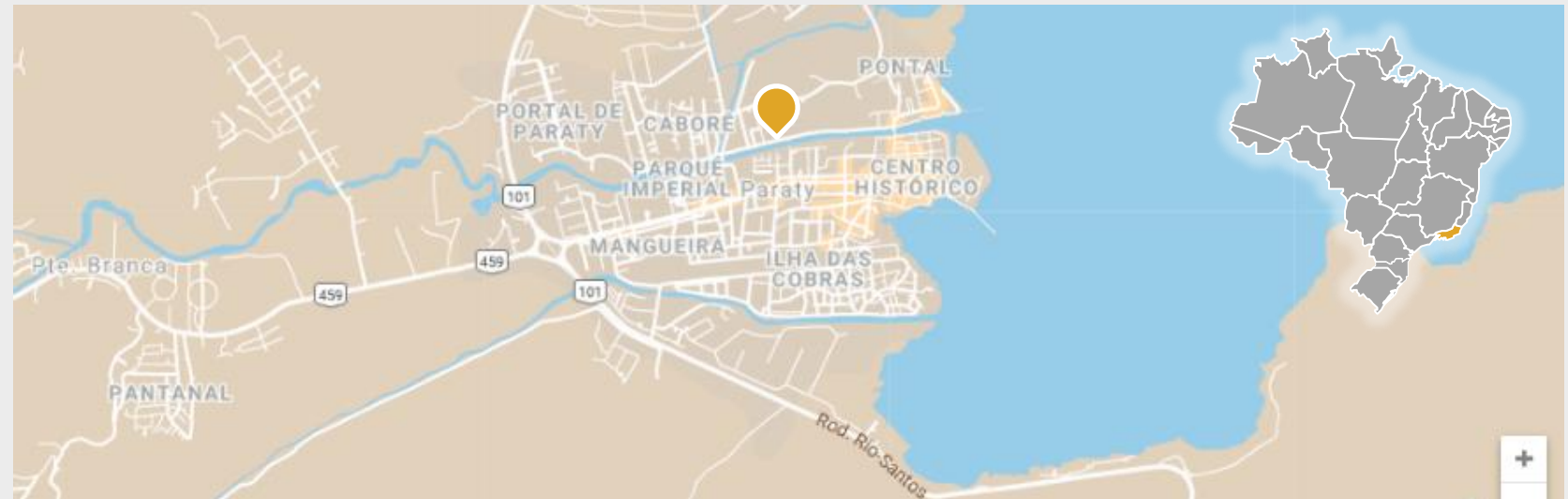


# SELINA PARATY

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

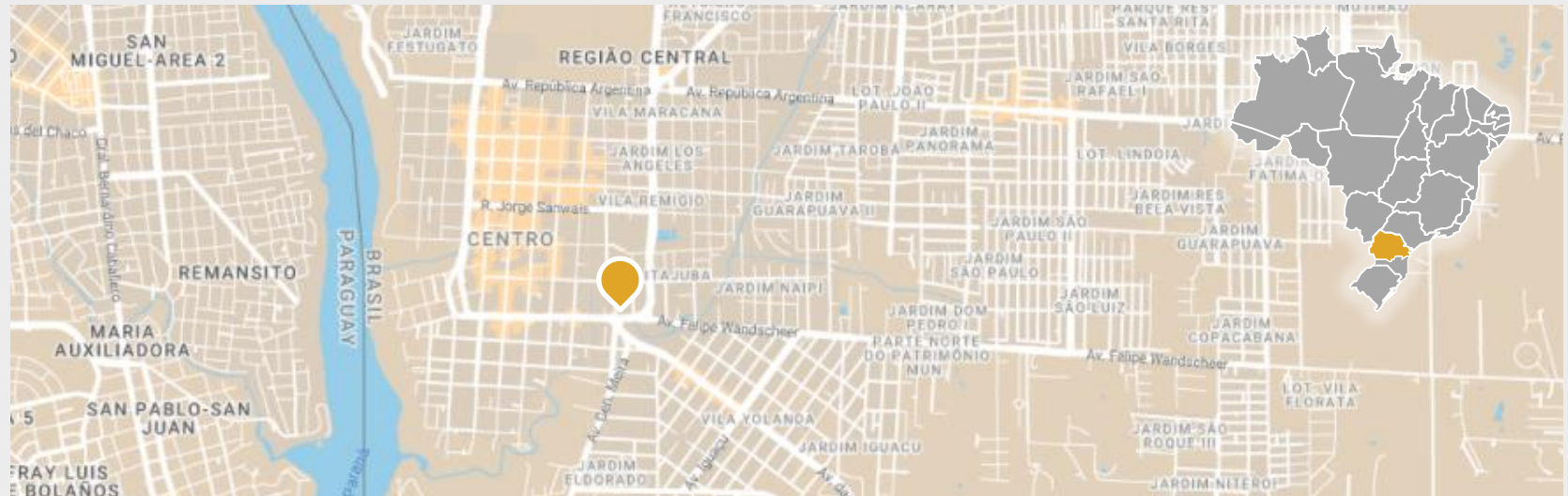


# SELINA FOZ DO IGUAÇU

# PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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



# SELINA BÚZIOS



Nº de quartos

80

Nº de leitos

248

Início da operação hoteleira

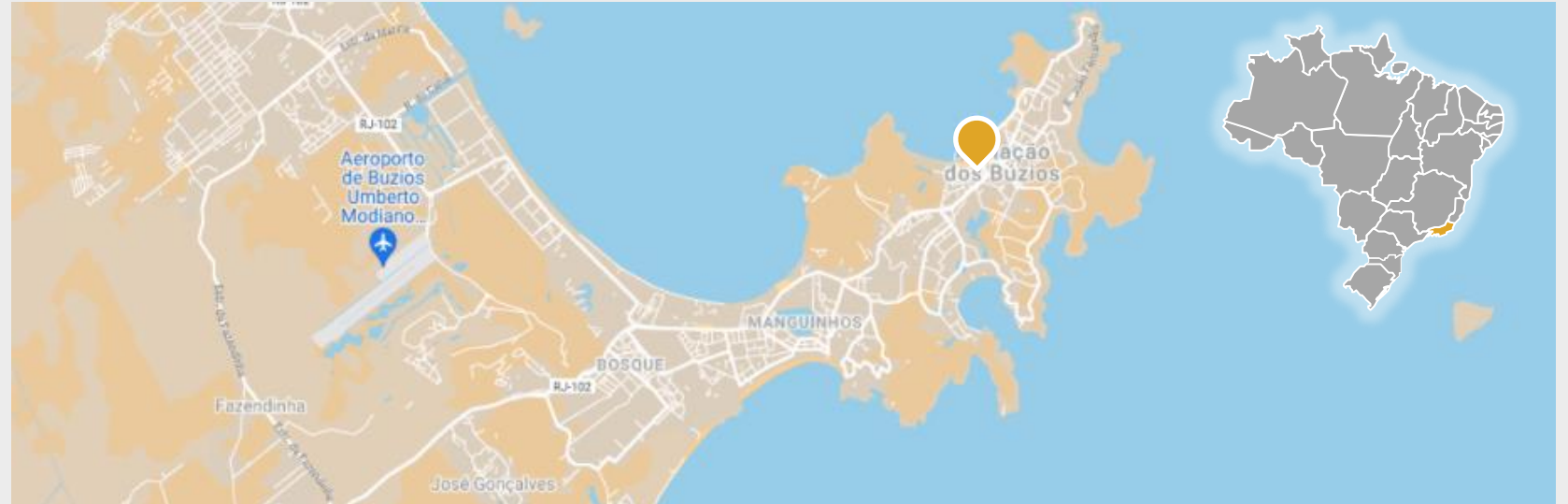
Janeiro/2022

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