

---

# ***Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis***

***(CNPJ nº 34.197.776/0001-65)***

***(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)***

***Demonstrações financeiras em***

***30 de junho de 2021***

***e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

A Administradora e aos Cotistas  
Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

### **Base para opinião**

---

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase**

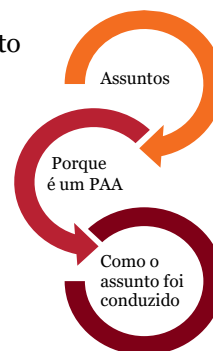
---

#### **Propriedade fiduciária**

Conforme descrito na Nota 7, a transferência da propriedade fiduciária de um imóvel do Fundo ainda não havia sido concluída até a presente data. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



### Porque um PAA

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

#### Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (nota explicativa 3.3.2 e 5.2-a)

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, o Fundo apresenta investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração desses instrumentos foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos o cálculo do fluxo de caixa futuro com base nos respectivos termos de securitização e a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, em base de teste, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### **Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.3.3 e 7)**

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.


Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.




Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de setembro de 2021

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
Marcos Paulo Putini  
Contador CRC 1SP212529/O-8

## Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### Balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e 2020

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	5.1 (b)	7.226	-
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	415	7.333
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	6.421	3.897
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	3.358	41.736
Negociação e intermediação de valores	16.2	-	395
Aluguéis a receber	6.1	102	-
Outros valores a receber		71	-
Outros créditos	19.3	3.003	41
		<b>20.596</b>	<b>53.402</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	60.819	35.238
		<b>60.819</b>	<b>35.238</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados		34.554	-
Ajuste de avaliação ao valor justo		(3.364)	-
	7.1	<b>31.190</b>	<b>-</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>112.605</b>	<b>88.640</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	10	753	940
Impostos e contribuições a recolher		-	158
Provisões e contas a pagar		161	259
Negociação e intermediação de valores	19.2	-	2.916
		<b>914</b>	<b>4.273</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Exigível ao longo prazo</b>			
Obrigações por aquisição de imóveis		8.082	-
	9	<b>8.082</b>	<b>-</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>8.996</b>	<b>4.273</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos subscritas	11.1	104.808	150.000
Cotas de investimento a integralizar	11.1	-	(66.680)
Gastos com colocação de cotas	11.4	(1.149)	(830)
Prejuízos/Lucros acumulados		(50)	1.877
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>103.609</b>	<b>84.367</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>112.605</b>	<b>88.640</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)****Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 13 de dezembro de 2019 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<b>Nota</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis		1.613	-
Descontos concedidos		(761)	-
Ajusto ao valor justo de propriedades para investimento		(3.364)	-
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>	<b>7.2</b>	<b>(2.512)</b>	<b>-</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	6.976	1.455
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	528	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	1.079	(4)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		866	157
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	<b>5.2 (b)</b>	1.322	793
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.2 (b)</b>	(1.634)	1.481
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	<b>13</b>	(386)	(158)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>8.751</b>	<b>3.724</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		22	618
Receitas de operações compromissadas		110	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	<b>13</b>	(34)	(136)
		<b>98</b>	<b>482</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa legais	<b>13</b>	(86)	(15)
Taxa de administração	<b>8 e 13</b>	(1.256)	(401)
Taxa de performance	<b>8 e 13</b>	-	(113)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>13</b>	(114)	(84)
		<b>(1.456)</b>	<b>(613)</b>
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<b>4.881</b>	<b>3.593</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>11.1</b>	<b>1.048.068</b>	<b>833.196</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>4,66</b>	<b>4,31</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>98,86</b>	<b>101,26</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2021 e do período de 13 de dezembro de 2019 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	750	-
Pagamento de taxa de performance	(113)	-
Pagamento de despesas legais	(86)	(15)
Pagamento de taxa de administração	(1.243)	(302)
Pagamento adiantamento de imobilização	(2.963)	(35)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(182)	(43)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(34)	(136)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(3.871)</u></b>	<b><u>(531)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	22	618
Rendimento de operações compromissadas	110	-
IRRF sobre ganho de capital na venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(544)	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(87.759)	(44.546)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	123.304	7.605
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	866	157
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.950	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(34.453)	(38.693)
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.981	944
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	65
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	(34.554)	-
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis	8.082	-
Pagamento de adiantamento de aquisição de imóveis	(2.963)	(35)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>(9.995)</u></b>	<b><u>(73.850)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	21.488	83.320
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(319)	(830)
Rendimentos distribuídos	(6.995)	(776)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>14.174</u></b>	<b><u>81.714</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>308</b>	<b>7.333</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>7.333</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b><u>7.641</u></b>	<b><u>7.333</u></b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 13 de dezembro de 2019 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2020

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos subscritas</b>	<b>Cotas de investimentos a integralizar</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
Cotas de investimentos subscritas em 13 de dezembro de 2019	11.1	150.000	(150.000)	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	-	83.320	-	-	83.320
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	-	(830)	-	(830)
Lucro líquido do período		-	-	-	3.593	3.593
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(1.716)	(1.716)
<b>Em 30 de junho de 2020</b>		<b>150.000</b>	<b>(66.680)</b>	<b>(830)</b>	<b>1.877</b>	<b>84.367</b>
Cotas de investimentos canceladas	11.2	(66.680)	66.680	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	-	21.488	-	-	21.488
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	-	(319)	-	(319)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	4.881	4.881
Rendimentos apropriados	10	-	-	-	(6.808)	(6.808)
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>104.808</b>	<b>-</b>	<b>(1.149)</b>	<b>(50)</b>	<b>103.609</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 13 de dezembro de 2019 (data de início de suas operações) a**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Hotéis ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 14 de novembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 13 de dezembro de 2019.

O objetivo do fundo é investir, primordialmente, em empreendimentos imobiliários com destinação hoteleira por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário; (ii) imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos; (iii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir imóveis-Alvo; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI" e, em conjunto com Cotas de FII, Imóveis-Alvo e Participações Societárias, os "Ativos-Alvo").

O Fundo deverá investir no mínimo 50% de seu patrimônio líquido em Ativos-Alvo direta ou indiretamente, relacionados à atividade hoteleira e/ou que tenham a atividade hoteleira entre seus riscos preponderantes.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2021:

<b>MGHT11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Julho	105,00
Agosto	100,00
Setembro	99,80
Outubro	98,00
Novembro	99,99
Dezembro	98,00
Janeiro	100,00
Fevereiro	99,99
Março	97,50
Abril	100,22
Maior	98,49
Junho	96,80

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de setembro de 2021.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

**I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

**IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.3.1 Cotas de fundos imobiliários**

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

**3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.3.3 Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 13 de dezembro de 2019 (data de início de suas operações) a**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### **3.7 Aplicações interfinanceiras de liquidez**

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

### **3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### **3.9 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

## **4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos associados ao Fundo**

#### **4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### **4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### **4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **4.1.7 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

#### **4.1.8 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

## **4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

### **4.2.1 Risco de crédito**

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis**  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 13 de dezembro de 2019 (data de início de suas operações) a

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.2.2 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

- (a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI  
(b) Operações compromissadas

	30/06/2021	6/30/2020
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	415	7.333
(b) Operações compromissadas	7.226	-
	<b>7.641</b>	<b>7.333</b>

(a) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(b) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional (NTNB) com vencimento em 01/07/2021.

**5.2 De caráter imobiliário**

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

	30/06/2021	6/30/2020
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	67.240	39.135
	<b>67.240</b>	<b>39.135</b>

Circulante  
Não circulante

	6.421	3.897
	60.819	35.238

**(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

**Composição da carteira**

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Gaia Securitizadora S.A.	19K1145398	Florianópolis, \ N/A		Série 128	11/25/2019	4/20/2040	IPCA + 8,65 %	33.489	34.684	35.676
Gaia Securitizadora S.A.	19K1145463	Florianópolis, \ N/A		Série 129	11/25/2019	4/20/2040	PRE + 0,0010%	100	100	100
Gaia Securitizadora S.A.	20G0926826	Copacabana N/A		Série 143	7/27/2020	10/9/2035	IPCA + 6,74 %	100.000	11.386	11.386
Gaia Securitizadora S.A.	20G0926827	Copacabana N/A		Série 144	7/27/2020	10/9/2035	PRE + 0,0010%	1.000	100	100
Gaia Securitizadora S.A.	20L0522230	Foz do Iguaçu N/A		Série 163	12/9/2020	5/7/2041	IPCA + 8,47 %	18.816	19.795	19.878
Gaia Securitizadora S.A.	20L0523180	Florianópolis, \ N/A		Série 165	12/9/2020	2/7/2042	IPCA + 8,47 %	100	100	100
									<b>66.165</b>	<b>67.240</b>

6/30/2020										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Gaia	19K1145398	Florianópolis, \ N/A		Série 128	11/25/2019	4/20/2040	IPCA + 8,65%	38.257	39.039	39.035
Gaia	19K1145463	Florianópolis, \ N/A		Série 129	11/25/2019	4/20/2040	PRE + 0,0010%	100	100	100
									<b>39.139</b>	<b>39.135</b>

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Gaia ([www.saiasec.com.br](http://www.saiasec.com.br)).

**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2021	6/30/2020
Gaia Securitizadora S.A.	Selina Brazil Hospitalidade S	Regime fiduciário e alienação fiduciária do imóvel	67.240	39.135
			<b>67.240</b>	<b>39.135</b>

(\*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

**Movimentação do período**

Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	38.693
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.455
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(944)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(65)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>39.135</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	34.453
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(9.950)
Juros e Atualização Monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.981)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.079
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.976
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	528
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>67.240</b>

**(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados. (vide nota 3.3).

**Composição da carteira**

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2021						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Santander Papeis Imobiliários CDI FII	Não	(4)	39.256	1,23%	85,00	3.337
Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(4)	100	0,00%	126,02	13
Galapagos Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(4)	86	0,01%	100,60	9
						<b>3.358</b>

6/30/2020						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Capitania Securities II FII (*)	Não	(1)	58.263	0,75%	103,99	6.059
Fundo de Investimento Imobiliário VBI CRI	Não	(1)	58.104	1,65%	89,89	5.223
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	55.005	0,84%	90,79	4.994
Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	(1)	56.231	1,25%	87,14	4.900
FII BTG Pactual Crédito Imobiliário (*) (**)	Não	(1)	47.169	0,98%	89,17	4.206
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(2)	35.000	0,53%	116,90	4.092
Kinea Índices De Preços Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	32.244	0,10%	110,55	3.565
Kinea Rendimentos Imobiliários - FII	Não	(1)	26.948	0,07%	92,40	2.490
XP Selection Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	15.284	0,46%	97,50	1.490
Santander Papeis Imobiliários CDI FII	Não	(1)	18.699	0,59%	74,95	1.401
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(3)	10.170	0,07%	129,97	1.321
Valora CRI Índice de Preço - FII (*)	Não	(1)	10.000	1,21%	98,65	987
FII Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(1)	3.237	0,04%	119,60	387
Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	3.150	0,03%	110,00	347
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Imob High Yield (*)	Não	(1)	1.781	0,09%	100,70	179
Fundo de Investimento Imobiliário Plural Recebíveis	Não	(1)	1.126	0,05%	84,50	95
						<b>41.736</b>

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

(\*\*) Fundos geridos pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

**Legendas**

- (1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária  
(2) Galpões Industriais  
(3) Empreendimentos logísticos  
(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária.

**Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 13 de dezembro de 2019 (data de início de suas operações) a

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**Movimentação do período**

Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliários (FIs)	47.462
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliários (FIs)	(8.000)
Resultado em transações de cotas de fundo de investimento imobiliários (FIs)	793
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliários (FIs)	1.481
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>41.736</b>
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliários (FIs)	84.843
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliários (FIs)	(122.909)
Resultado em transações de cotas de fundo de investimento imobiliários (FIs)	1.322
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliários (FIs)	(1.634)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>3.358</b>

**6. Contas a receber**

**6.1 Aluguéis a receber**

Refere-se ao aluguel do imóvel devido pela Selina Brazil Hospitalidade Ltda, inscrita sob CNPJ sob o no 29.753.545/0001-50, nos termos do Contrato de Locação atípico firmado em 24 de abril de 2018, com vigência de 20 anos a partir de sua data de assinatura. Devido às recentes negociações em decorrência da pandemia da COVID-19, a Gestora concedeu um desconto pontual à locatária, considerando o referido desconto, o Fundo recebeu o montante de, aproximadamente, R\$ 100 referente ao aluguel mensal em 2020. A partir de 2021, o Fundo passou a receber o montante de, aproximadamente R\$ 174.

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	6/30/2021	6/30/2020
A vencer	102	-
	<b>102</b>	<b>-</b>

No exercício findo em 30 de junho de 2021, não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

**7. Propriedades para investimento**

**7.1 Descrição do empreendimento**

Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2021
Corresponde a 100% do Imóvel denominado Selina Madalena São Paulo, localizado na Rua Aspiciuella, nº 245 - Vila Madalena, cidade e estado de São Paulo, nºs 23.201, 23.445, 39.138 e 48.066, todas registradas no 10º Oficial de Registro de São Paulo - SP. O empreendimento possui um terreno de 1.120,00 m² com área total construída de 3.433,00 m², contendo nove pavimentos distribuídos em: 1 subsolo, térreo, 5 pavimentos de apartamentos, jiras e cobertura. O Selina Madalena São Paulo conta com 46 quartos e 166 camas. (*)	<b>31.190</b>

(\*) O processo de atualização da propriedade das matrículas do Imóvel Selina Madalena, iniciado após a assinatura da Escritura Definitiva ocorrida em 23 de agosto de 2021, está em andamento.

**7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:**

<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	-
Aquisição de imóveis para renda	34.407
Gastos capitalizados ao valor contábil (custas de registros e outros)	147
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(3.364)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>31.190</b>

**7.3 Avaliação a valor justo**

O valor justo correspondente das propriedades estão apresentados abaixo:

Empreendimento	6/30/2021				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Selina Madalena São Paulo	(a)	0%	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil e aprovados pela administração em junho de 2021. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

**8. Encargos, taxa de administração e performance**

	30/06/2021	6/30/2020
Taxa de administração	1.256	401
Taxa de performance	-	113
	<b>1.256</b>	<b>514</b>

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração: equivalente a (a) 1,20% à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o I/FK, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor anual de até 0,30% a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros, nos termos do regulamento. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. Na taxa de administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente, nos meses de janeiro e julho, até o dia 15 do mês, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas ("Taxa de Performance"), que será apurada conforme fórmula prevista no Regulamento.

**9. Obrigações por aquisições de imóveis**

O Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com Condições Resolutivas ("Instrumento") de certos imóveis compostos pelas matrículas nos nºs 23.201, 23.445, 39.138 e 48.066, todas registradas no 10º Oficial de Registro de São Paulo - SP, com área total construída de 3.467,70 m² ("Imóveis"). Observado o cumprimento das condições resolutivas estabelecidas no Instrumento, o valor da aquisição dos imóveis foi de R\$ 33.000, a serem desembolsados da seguinte forma: (i) R\$ 13.200 na data de cumprimento das condições resolutivas estabelecidas no Instrumento; (ii) R\$ 9.900 em até 90 dias contados da data do primeiro pagamento descrito no item (i) acima; e (iii) R\$ 9.900 em até 180 dias contados da data do segundo pagamento descrito no item (i) acima. O valor de cada uma das parcelas previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima deverá ser corrigido pela variação positiva do IGP-M/FGV ocorrida entre a data da assinatura do Instrumento e a data do efetivo pagamento da respectiva parcela. A outorga da escritura pública de venda e compra dos imóveis correrá na data da quitação da última parcela do preço de aquisição estabelecida no item (iii) acima. Os imóveis encontram-se locados para a Selina Brazil Hospitalidade Ltda.

Em 30 de junho de 2021, o saldo de obrigação por aquisição de imóvel monta R\$ 8.082.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	8.082
	<b>8.082</b>

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	-
Constituição de obrigação por aquisição de imóveis	34.554
Pagamento de parcela a prazo na aquisição de imóveis	(26.472)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>8.082</b>

**10. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SINC/Nº 1/2014, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos serão distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento), sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 13 (treze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Gestora para reinvestimento em Ativos-Alo, em Ativos de Renda Fixa ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e/ou as deliberações em assembleia geral nesse sentido.

**Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 13 de dezembro de 2019 (data de início de suas operações) a**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2021	6/30/2020
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do exercício/período	4.881	3.593
Resultado não realizado com aplicações em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	(446)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.995)	-
Ajuste ao valor justo com imóveis	3.364	-
Despesas operacionais não pagas	3	46
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.079)	4
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas fundos de investimento imobiliários (FIs)	1.634	(1.481)
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>6.808</b>	<b>1.716</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>6.808</b>	<b>1.716</b>
Rendimentos (a distribuir)	(753)	(940)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	940	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício/período</b>	<b>6.995</b>	<b>776</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>6,67</b>	<b>0,74</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

**11. Patrimônio Líquido**

**11.1 Cotas integralizadas**

	30/06/2021		6/30/2020	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	1.048.068	104.808	833.196	150.000
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	(66.680)
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>1.048.068</b>	<b>104.808</b>	<b>833.196</b>	<b>83.320</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

**11.2 Emissão de novas cotas**

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000 ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas foi iniciada em 10 de dezembro de 2019 e encerrada em 03 de março de 2020. Foi subscrito o total de R\$ 150.000 com valor unitário de R\$ 100,00, dos quais R\$ 83.320 foram integralizados, equivalente a 833.196 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 830, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 21.488 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 214.872 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 24 de novembro de 2020 e encerrada em 18 de fevereiro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 319, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Com a abertura da segunda oferta pública, o saldo a subscrever da primeira oferta, no montante de R\$ 66.680 foi cancelado.

**11.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

No exercício findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

**11.4 Gastos com colocação de cotas**

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas totalizando o valor de R\$319 (2020 - R\$ 830), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**11.5 Reserva de contingência**

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos-Alvo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesa extraordinárias poderá orientar a Administradora a reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**12. Retorno sobre patrimônio líquido**

	30/06/2021	6/30/2020
Lucro líquido do exercício/período	4.881	3.593
Patrimônio líquido inicial	84.367	-
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	21.488	83.320
Gastos com colocação de cotas	(319)	(830)
	(21.807)	82.490
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>7,80%</b>	<b>4,36%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

