



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Outubro | 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\$ 67.412.094

• Valor da Cota Patrimonial
R\$ 51,31

• Cotas Emitidas
1.313.784

• Número de Cotistas
5.390

• Dividendo no mês
R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

Os aluguéis dos contratos de locação de Vila Madalena e Búzios seguem inadimplidos desde a competência maio (vencimento junho).

O Fundo se apropriou do total restante da caução do contrato de aluguel do imóvel em Vila Madalena, liquidando a garantia do referido contrato. Com isso, o Fundo apresentou nesse mês de outubro um resultado de R\$0,04 por cota.

A Gestão novamente optou pela não distribuição desse valor e consequente incorporação do mesmo à reserva de caixa do Fundo, a fim de armazenar recursos para eventuais futuras despesas de cobrança. Assim, a reserva de caixa para distribuição do Fundo acumulada chega a R\$0,99 por cota.

ATUALIZAÇÕES SOBRE A SITUAÇÃO DA SELINA BRASIL

Reportamos no relatório anterior sobre a emissão de uma notificação a Selina Brasil e *Collective Hospitality*, para prestarem formalmente esclarecimentos a respeito da continuidade da operação brasileira, a qual não foi sequer respondida.

Como consequência deste rompimento de negociações com a *Collective*, em reunião de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de 18/10/24, **não** foi aprovado a sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático dos créditos imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, conforme divulgado em Comunicado ao Mercado de 22/10/24 (link abaixo). Neste mesmo Comunicado, justificamos a mudança de postura da Gestão em relação a esta dívida, por entender ter exaurido todas as possibilidades de solucionar as questões decorrentes do inadimplemento por parte das empresas do grupo Selina de forma pacífica.

(<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=762214&cvm=true>)

Continua na próxima página



NOTA DO GESTOR

Não bastasse a publicação da Ata da Assembleia, a Securitizadora encaminhou em 08/11/24 uma notificação a Selina comunicando o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI e notificando a devedora a realizar o pagamento do saldo devedor em até 10 (dez) dias corridos, o que não ocorreu.

Relativamente aos contratos de locação, Vila Madalena e Búzios, encaminhamos em 01/11/24 uma notificação extrajudicial para constituição em mora e solicitação de desocupação dos imóveis, conforme divulgado em Fato Relevante na mesma data (link abaixo).

(<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=770589&cvm=true>)

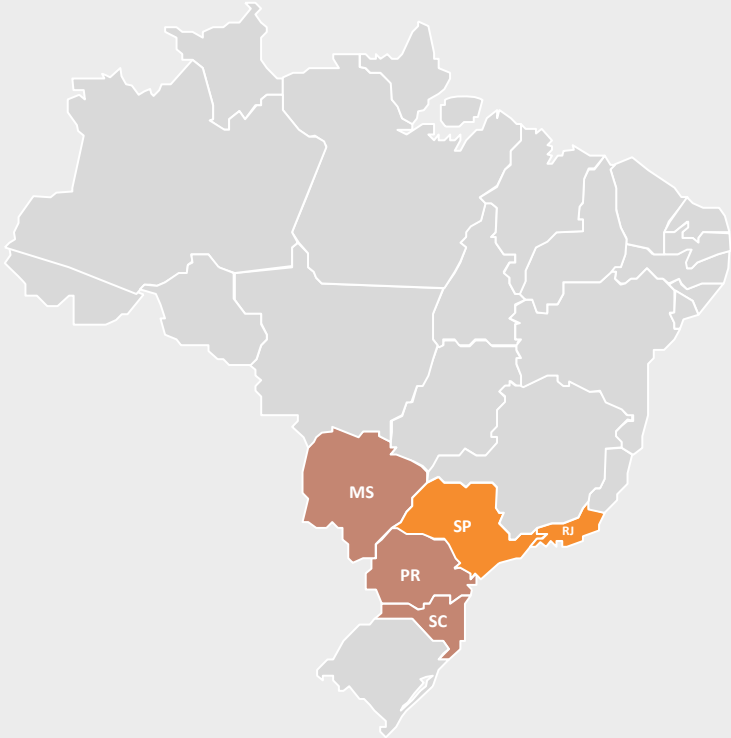
Seguimos analisando todas as possibilidades e alternativas para buscar a recuperação do crédito concedido, provavelmente via execução judicial dos CRI (lembrando que não contam com garantia real), como também a retomada imediata da posse dos imóveis, visando uma admissível substituição do operador hoteleiro em ambos os ativos, para reestabelecimento da geração de receita para o Fundo.



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	18,0%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	10.122.240	Foz do Iguaçu e Bonito	15,0%	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		45,2%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.187.667	33%
Selina Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.648.546	31%
				42.836.212	64%

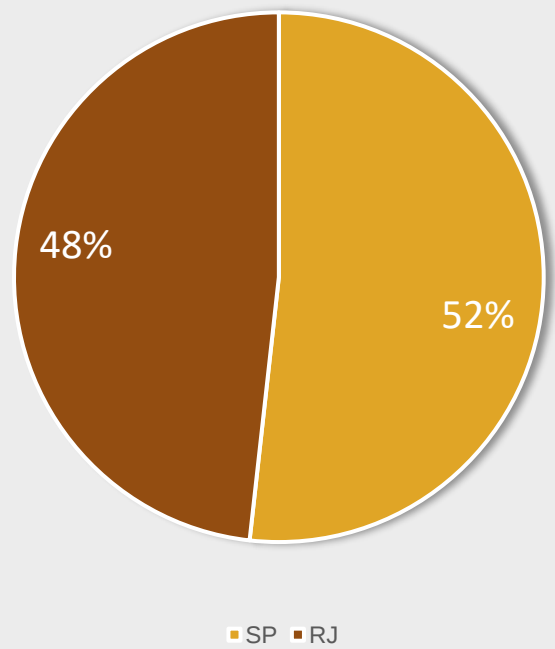
PORTFÓLIO



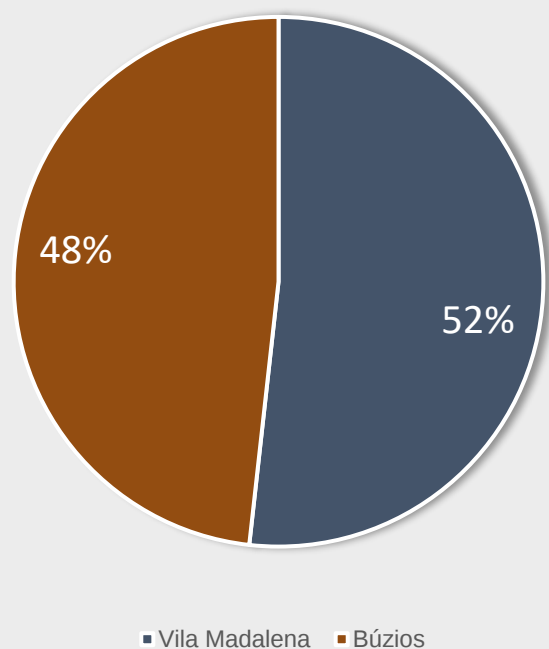
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

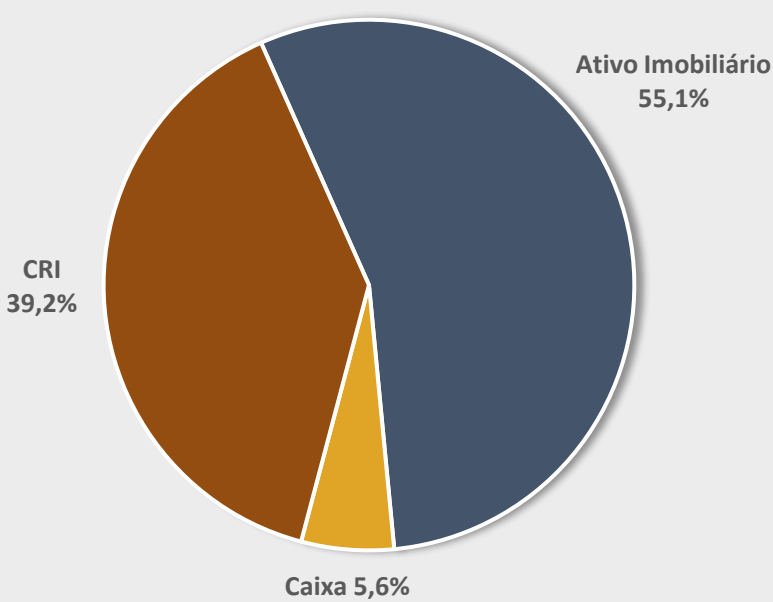
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

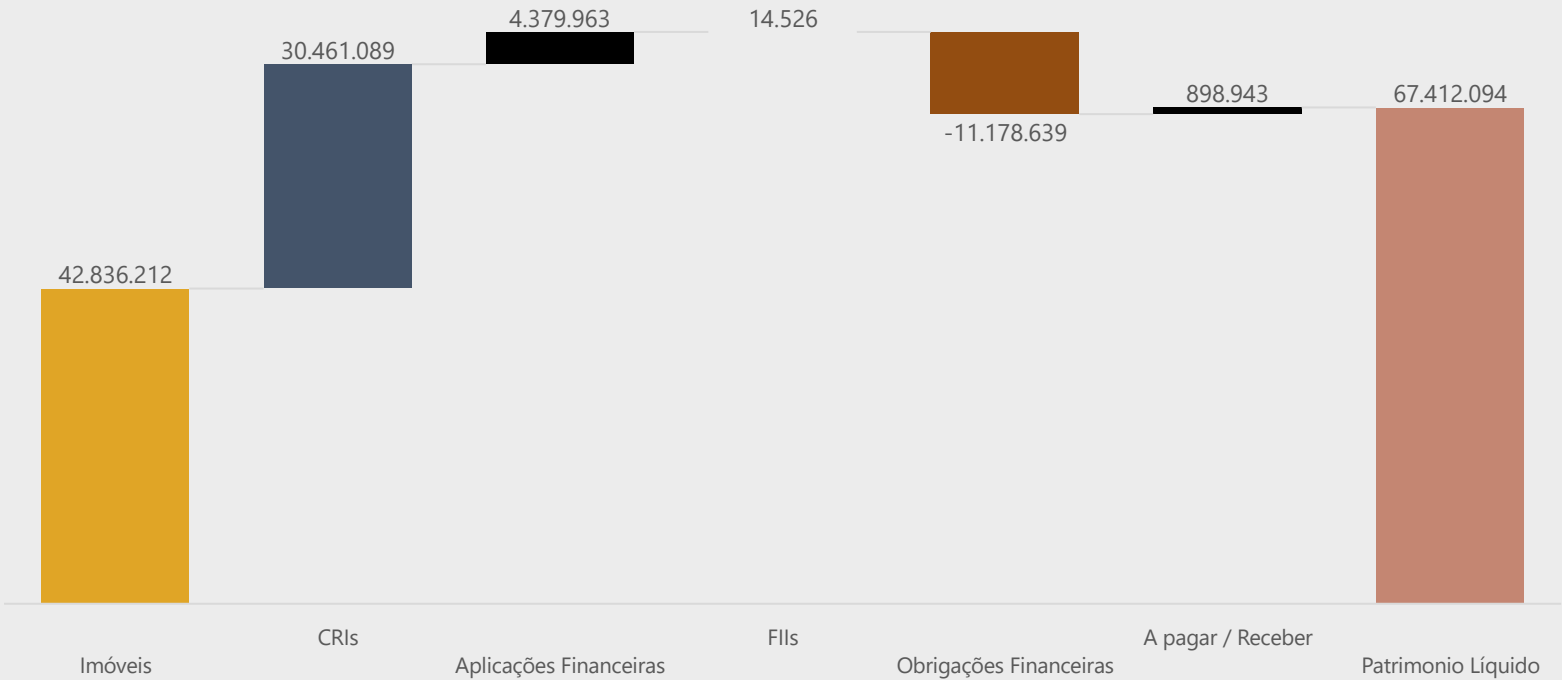


Ativos



Classificação	Financeiro (R\$)	Financeiro por Cota (R\$)
Imóveis	42.836.212	32,61
CRI's	30.461.089	23,19
Aplicações Financeiras	4.379.963	3,33
FII's	14.526	0,01
Obrigações Financeiras	-11.178.639	-8,51
A pagar / Receber	898.943	0,68
Patrimônio Líquido	67.412.094	51,31

CARTEIRA



	mai/24 ²	jun/24 ³	jul/24	ago/24	set/24	out/24	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	280.929	280.929	0	585.732	280.929	144.503	1.573.022
Rendimentos FII's	175	160	160	160	151	173	978
Juros e Correção	411.212	0	0	0	0	0	411.212
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	54.312	33.005	32.684	30.625	32.414	36.935	219.974
Despesas (+/-)	-161.951	-148.781	-112.382	-89.112	-142.615	-129.326	-784.167
(+/-) Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Resultado	584.677	165.313	-79.538	527.404	170.879	52.285	1.421.020

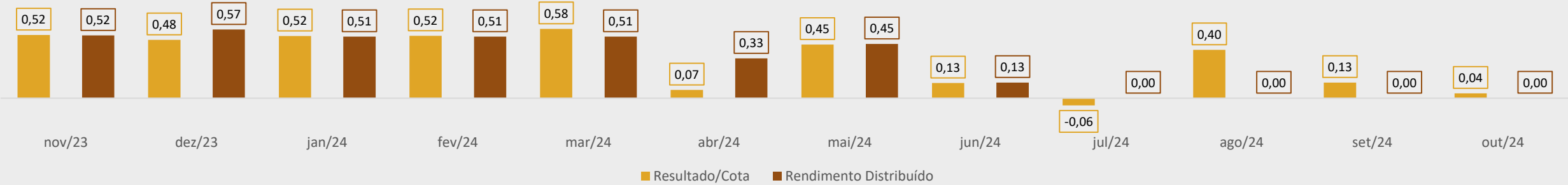
RESULTADOS

- (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 quartos83

Nº de leitos381

Início da operação hoteleiraNovembro/2019

Exposição CRI/ImóvelCRI I



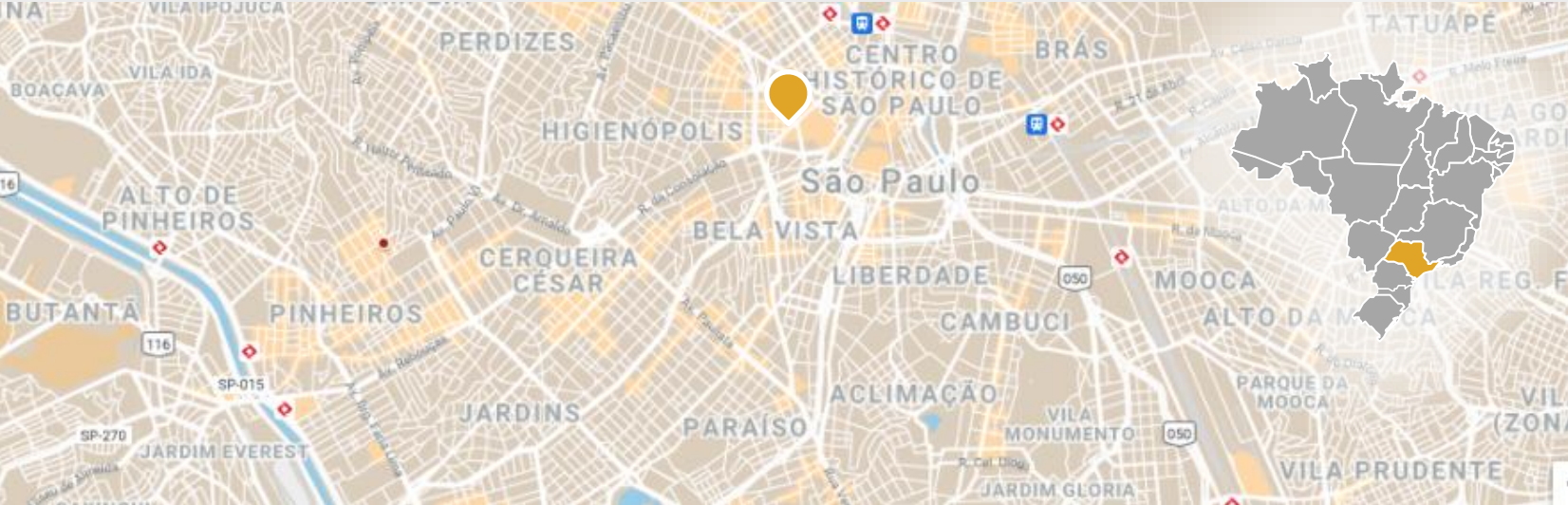
SELINA VILA MADALENA



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 quartos127

Nº de leitos488

Início da operação hoteleiraDezembro/2019

Exposição CRI/ImóvelCRI I

SELINA COPACABANA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

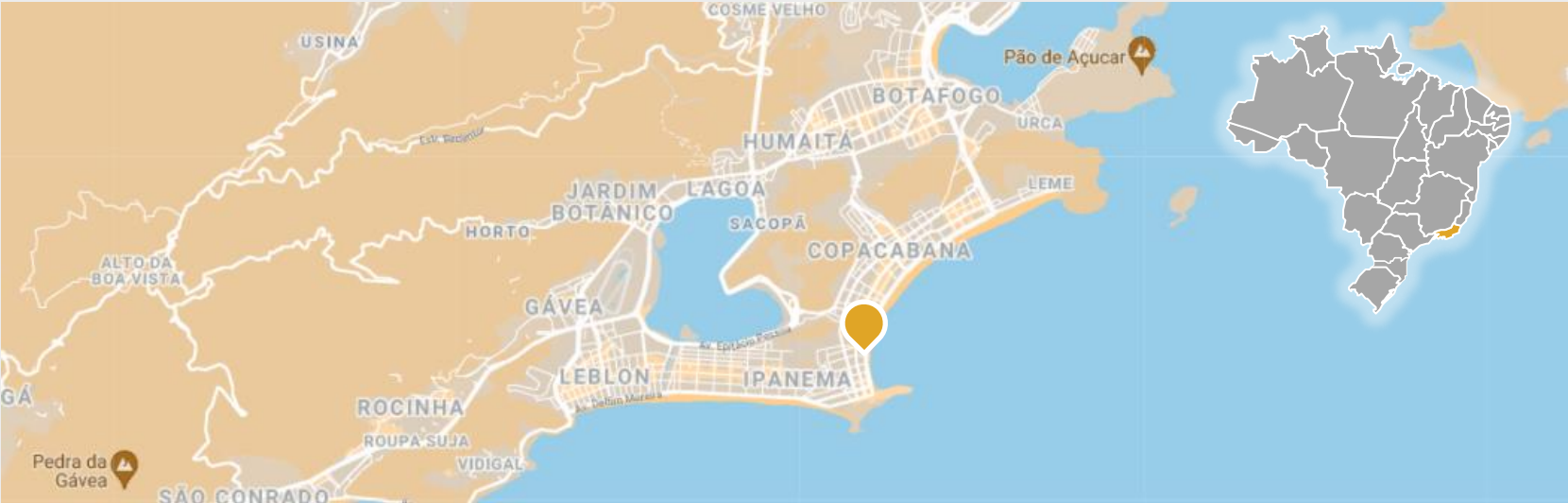


Nº de quartos116

Nº de leitos370

Início da operação hoteleiraDezembro/2020

Exposição CRI/ImóvelCRI II



SELINA LAPA

PORTFÓLIO
EM OPERAÇÃO



Nº de quartos119

Nº de leitos461

Início da operação hoteleiraDezembro/2018

Exposição CRI/ImóvelCRI I



SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

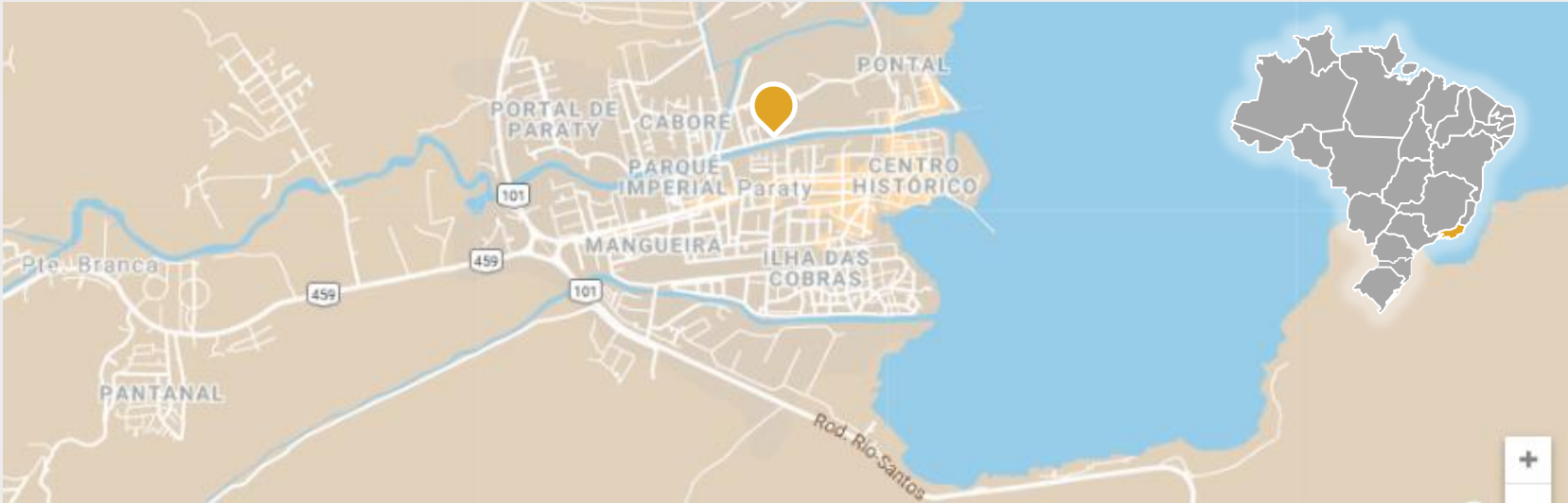


Nº de quartos 32

Nº de leitos 237

Início da operação hoteleira Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I



SELINA FOZ DO IGUAÇU

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

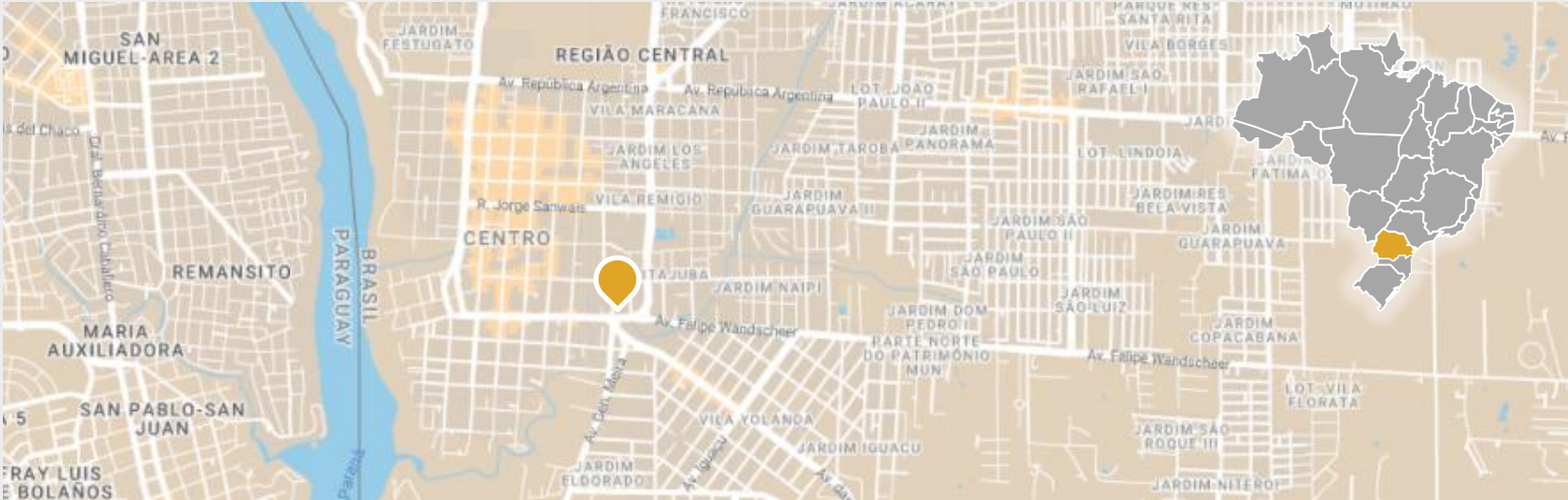


Nº de quartos 145

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