

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento
Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ: 56.805.391/0001-76

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e 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.

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 dos auditores 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Avaliação do valor justo dos investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

Veja a Nota 5.c das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 70,96% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhia ("Companhia") sem negociação em bolsa ou mercado organizado, mensuradas pelo seu valor justo, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, para avaliação da Companhia, dados e premissas, tais como dados como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área ajustados com Tratamento por Fatores. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas ações de companhia fechada e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo, tais como como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área ajustados com Tratamento por Fatores; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.



Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja a Nota 8 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 56,84% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, suportado pelo contrato de compra e venda do imóvel com terceiros, partes não relacionadas do Fundo. Devido ao fato desse investimento representar um dos principais elementos que influenciam a movimentação do patrimônio líquido e o resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Análise do contrato de compra e venda do imóvel com terceiros, partes não relacionadas do Fundo;
- Verificação das liquidações financeiras decorrentes dessa transação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 27 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 Administradora 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 não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detectam 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 da 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 a administração 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 à administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 26 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ishiba".

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ: 34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	%PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	345	1,09%	4.465	6,77%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	1	0,00%	30.461	46,22%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	15	0,05%	16	0,02%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	-	0,00%	632	0,96%
Outros créditos		247	0,78%	197	0,30%
		608	1,92%	35.771	54,28%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósitos bancários	7	-	0,00%	994	1,51%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	22.471	70,96%	20.500	31,11%
		22.471	70,96%	21.494	32,61%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		41.104	129,80%	41.024	62,25%
Obras em andamento		366	1,16%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(23.470)	-74,12%	(19.024)	-28,87%
	8	18.000	56,84%	22.000	33,38%
Total do ativo		41.079	129,72%	79.265	120,27%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	-	0,00%	807	1,22%
Provisões e contas a pagar		109	0,34%	180	0,27%
Obrigações por aquisição de Companhias Fechadas	10	9.304	29,38%	-	0,00%
		9.413	29,72%	987	1,50%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia	7	-	0,00%	994	1,51%
Obrigações por aquisição de Companhias Fechadas	10	-	0,00%	11.379	17,27%
		-	0,00%	12.373	18,77%
Total do passivo		9.413	29,72%	13.360	20,27%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	130.051	410,70%	130.051	197,33%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(2.415)	-7,63%	(2.415)	-3,66%
Prejuízos/Lucros acumulados		(95.970)	-303,07%	(61.731)	-93,67%
Total do patrimônio líquido		31.666	100,00%	65.905	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		41.079	129,72%	79.265	120,27%

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

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		355	3.147
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		11	120
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.2	(4.447)	(15.802)
Despesas de tributos municipais e federais		(323)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(234)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		(4.638)	(12.535)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		7.113	7.086
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(37.573)	(33.831)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		2	2
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(1)	(3)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	1.522	(282)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(28.937)	(27.028)
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		145	-
Prejuízo em transações com certificado de depósito bancário (CDB)		(144)	-
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		281	537
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2)	(116)
		280	421
Despesas operacionais			
Despesa jurídicas	14	(412)	(14)
Taxa de administração	9 e 14	(897)	(1.478)
Outras despesas operacionais	14	(270)	(206)
		(1.579)	(1.698)
(Prejuízo) do exercício		(34.874)	(40.840)
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	1.313.784	1.313.784
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(26,54)	(31,09)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		24,10	50,16

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

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ:34.197.776/0001-65

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		130.051	(2.415)	(13.075)	114.561
Prejuízo do exercício		-	-	(40.840)	(40.840)
Rendimentos declarados	11	-	-	(7.816)	(7.816)
Em 30 de junho de 2024		130.051	(2.415)	(61.731)	65.905
Prejuízo do exercício		-	-	(34.874)	(34.874)
Rendimentos declarados	11	-	-	635	635
Em 30 de junho de 2025		130.051	(2.415)	(95.970)	31.666

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

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ:34.197.776/0001-65

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		281	537
Renda de títulos de renda fixa		1	-
Recebimento de receitas de aluguéis		987	2.853
Recebimento de receitas de multas rescisórias		11	120
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(274)	-
Pagamento de despesas legais		(412)	(14)
Pagamento de tributos municipais e federais		(323)	-
Pagamento de taxa de administração		(960)	(1.480)
Pagamento de despesas com auditoria		(66)	-
Pagamento de despesas com consultoria		(74)	-
Pagamento de serviços advocatícios		(412)	-
Outros recebimentos/(pagamentos) operacionais		325	(199)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(63)	(116)
Caixa líquido das atividades operacionais		(979)	1.701
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		2	2
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	6.171
Aporte de ações de companhias fechadas	10	(2.075)	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(449)	-
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)	8.2	(81)	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	8.2	(366)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(2.969)	6.173
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	11	(172)	(8.448)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(172)	(8.448)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(4.120)	(574)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		4.465	5.039
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		345	4.465

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

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ:34.197.776/0001-65

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 14 de novembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 13 de dezembro de 2019. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo 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 2025:

MGHT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	21,55
Agosto	23,48
Setembro	19,45
Outubro	17,24
Novembro	14,57
Dezembro	13,90
Janeiro	14,00
Fevereiro	12,93
Março	12,67
Abril	12,76
Maio	14,50
Junho	17,46

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de setembro de 2025.

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, na seguinte categoria:

. 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 mensurados ao valor justo pelo resultado, 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.

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, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. 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.

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas 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 ações de companhias fechadas é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.4 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.
- 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".
- II) Valor justo da propriedade para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. Todavia a propriedade para investimentos está sendo mensurada pelo custo de aquisição para esta data-base.

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.

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ:34.197.776/0001-65

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

30/06/2025	30/06/2024
345	4.465
345	4.465

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF REF 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 fundo 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.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
- (b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII
- (c) Ações de companhias fechadas

30/06/2025	30/06/2024
1	30.461
15	16
22.471	20.500
22.487	50.977
16	30.477
22.471	20.500

Circulante
Não circulante

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo pelo resultado, 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.

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ:34.197.776/0001-65

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

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

30/06/2025										
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
Opea Securitizadora S.A.	20G0926826 (*)	(1)	N/A	SR-143	27/07/2020	29/10/2035	IPCA+6,73970%	100.000	12.405	1
Opea Securitizadora S.A.	20L0522230 (*)	(1)	N/A	SR-163	03/12/2020	29/05/2041	IPCA+7,94750%	17.012	23.192	-
Opea Securitizadora S.A.	19K1145398 (*)	(1)	N/A	Única - 128	25/11/2019	27/04/2040	IPCA+8,67620%	22.724	30.858	-
Opea Securitizadora S.A.	21K1027203	(1)	N/A	SR-211	24/11/2021	27/02/2042	IPCA+7,66590%	4.461	5.393	-
Planeta Securitizadora SA	20G0926827 (*)	(1)	N/A	SR-144	27/07/2020	25/10/2035	0.0001% a.a.	1.000	100	-
Planeta Securitizadora SA	21K0939348	(1)	N/A	SR-216	24/11/2021	27/02/2043	0.0001% a.a.	100	98	-
Planeta Securitizadora SA	19K1145463 (*)	(1)	N/A	Única - 129	25/11/2019	27/04/2040	0.0000% a.a.	100	100	-
Planeta Securitizadora SA	20L0523180 (*)	(1)	N/A	Única - 165	03/12/2020	27/02/2042	0.0001% a.a.	100	98	-
									72.244	1

(*) Conforme Fato Relevante divulgado em 09 de julho de 2024 informou aos cotistas e ao mercado em geral que:

(a) Os CRIs Selina (Séries 128° e 129° da 4° emissão), Selina II (Séries 143° e 144° da 4° emissão), Selina III (Séries 163° e 165° da 4° emissão) e Selina IV (Séries 211° e 216° da 4° emissão) ("CRIs"),de emissão da Opea Securitizadora S.A. ("OPEA"), cuja devedora é Selina Brazil Hospitalidade S.A. ("Selina Hospitalidade") tiveram suas parcelas de juros que venceram em 27 de junho de 2024 não pagas pela Selina Hospitalidade. Findo o período de cura, os CRIs encontram-se inadimplidos e a Selina Hospitalidade foi devidamente comunicada pela OPEA.

(b) Os aluguéis relativos aos Hotéis Selina, que compõe a carteira do Fundo, localizados na Vila Madalena, São Paulo – SP ("Imóvel Vila Madalena") e no Rio de Janeiro, Armação de Búzios ("Imóvel Búzios" e, quando em conjunto com o Imóvel Vila Madalena, os "Imóveis"), devidos direta ou indiretamente ao Fundo, em razão da titularidade pelo Fundo, direta ou indiretamente, dos Imóveis, objeto dasrespectivas locações, referentes ao mês de maio de 2024 e com vencimento em 25 de junho de 2024, não foram pagos pela Selina Hospitalidade e pela Selina Operation Hospdagem Ltda ("Selina Operation" e, quando em conjunto com a Selina Hospitalidade, as "Devedoras"),na qualidade de locatárias dos respectivos Imóveis, e encontram-se também inadimplidos. As Devedoras foram devidamente notificadas pela Gestora e Administradora a respeito desses inadimplementos.

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Planeta Securitizadora (www.planetasec.com.br) e Opea Securitizadora (opeacapital.com).

30/06/2024										
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
Planeta Securitizadora SA	19K1145398	(1)	N/A	SR-128	25/11/2019	27/04/2040	IPCA + 8,6762%	22.724	27.135	12.163
Opea Securitizadora S.A.	20L0522230	(1)	N/A	SR-163	03/12/2020	29/05/2041	IPCA + 7,9475%	17.012	19.970	10.122
Planeta Securitizadora SA	20G0926826	(1)	N/A	SR-143	27/07/2020	29/10/2035	IPCA + 6,7397%	100.000	11.921	5.765
Opea Securitizadora S.A.	21K1027203	(1)	N/A	SR-211	24/11/2021	27/02/2042	IPCA + 7,6659%	4.461	4.760	2.211
Planeta Securitizadora SA	19K1145463	(1)	N/A	SR-129	25/11/2019	05/04/2040	PRE	100	100	50
Planeta Securitizadora SA	20G0926827	(1)	N/A	SR-144	27/07/2020	09/10/2035	PRE	1.000	100	50
Planeta Securitizadora SA	20L0523180	(1)	N/A	SR-165	03/12/2020	07/02/2042	PRE	100	100	50
Planeta Securitizadora SA	21K0939348	(1)	N/A	SR-216	24/11/2021	11/02/2043	PRE	100	100	50
									5.160	30.461

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Planeta Securitizadora (www.planetasec.com.br) e Opea Securitizadora (opeacapital.com).

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2025				30/06/2025	
Emissor	Devedor	Garantia			
Opea Securitizadora S.A.	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			1
Opea Securitizadora S.A.	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			-
Opea Securitizadora S.A.	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			-
Opea Securitizadora S.A.	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			-
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			-
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			-
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			-
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			-
					1
30/06/2024				30/06/2024	
Emissor	Devedor	Garantia			
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			12.163
Opea Securitizadora S.A.	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			10.122
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			5.765
Opea Securitizadora S.A.	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			2.211
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			50
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			50
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			50
Planeta Securitizadora SA	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(a) / (b)			50
					30.461

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

Legenda:

Lastro	Regime de Garantias
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.	(a) - Aval
	(b) - Fundo de reserva

Saldo em 30 de junho de 2023	63.377
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(6.171)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(33.831)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.086
Saldo em 30 de junho de 2024	30.461
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(37.573)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.113
Saldo em 30 de junho de 2025	1

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros mensurados a valor justo pelo resultado 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.

Composição da carteira

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

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	216	0,00%	68,90	15
						15
30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (*)	Não	(1)	216	0,00%	72,23	16
						16

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

Legendas

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	19
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(3)
Saldo em 30 de junho de 2024	16
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(1)
Saldo em 30 de junho de 2025	15

(c) Ações de companhias fechadas

30/06/2025				
Empresas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
The Pearl Hotel Ltda.	Sim	19.490.858	100,00%	22.471
30/06/2024				
Empresas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
The Pearl Hotel Ltda.	Sim	19.490.858	100,00%	20.500

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	20.782
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(282)
Saldo em 30 de junho de 2024	20.500
Aquisição de ações de companhias fechadas	449
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	1.522
Saldo em 30 de junho de 2025	22.471

The Pearl Hotel Ltda.

O Fundo adquiriu participação no dia 09 de setembro de 2021, por intermédio do Contrato de Compra e Venda de Quotas, com condições suspensivas, objetivando a compra de 100% das quotas de emissão da The Pearl Hotel Ltda., com sede na Cidade de Armação de Búzios, Estado do Rio de Janeiro, à Estrada José Bento Ribeiro Dantas, nº 222, Centro, CEP 28.950-000. A Sociedade é a legítima proprietária dos seguintes imóveis: i) Lotes dos Terreno números 20 a 24 da Área nº 04 do "Desmembramento do Canto", situado na Praia do Canto, com área de 740,00m² cada lote; ii) Área de Terras, identificada pela Letra "A", oriunda do Desmembramento da Área de Terras Remanescente, situada o "Desmembramento do Canto", na Praia do Canto, com área de 2.329,12m² e iii) Terreno designado como 01 (um), situado à margem da Estrada José Bento Ribeiro Dantas, com uma área de 1.351,50m².

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o valor justo das ações/cotas da empresa de companhia fechada está suportado por laudo de de avaliação elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda. datado de junho de 2024 e pela empresa Biswanger Brazil em junho de 2025, e aprovado pela administração em junho de 2025 e 2024. A avaliação da Companhia foi feita com base nos seus ativos e passivos a valor justo, considerando especialmente o valor do imóvel, determinados com base por meio de utilização do Método Comparativo Direto de Mercado, por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação. Sendo considerada taxa de desconto de 11% a.a. (2024 - 11% a.a.) e taxa de capitalização de 10% a.a. (2024 - 10% a.a.).

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

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	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	-	281
Vencidos até 120 dias	-	351
		632

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Aplicações vinculadas e depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução no Banco BTG Pactual S.A, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários.

Aplicação	Taxa de remuneração	30/06/2025	30/06/2024
CDB do Banco BTG Pactual	100% do CDI	-	994
		-	994

Em 30 de junho de 2025, não há saldo de depósito caução, tendo em vista que o Fundo exerceu a garantia para a liquidação de valores em aberto.

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ:34.197.776/0001-65

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8. Propriedades para investimento

8.1	Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2025	Valor justo de 30/06/2024
	Corresponde a 100% do imóvel denominado Selina Madalena São Paulo, localizado na Rua Aspicuelta, nº 245 - Vila Madalena, cidade e estado de São Paulo, matrículas 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, jiraus e cobertura. O Selina Madalena São Paulo conta com 46 quartos e 166 camas.	18.000	22.000

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

Saldo em 30 de junho de 2023	37.802
Ajusto ao valor justo de propriedades para investimento	(15.802)
Saldo em 30 de junho de 2024	22.000
Aquisição de imóveis para renda	81
Gastos capitalizados ao valor contábil (custas de registros e outros)	366
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(4.447)
Saldo em 30 de junho de 2025	18.000

8.3 Avaliação a valor justo

O valor justo correspondente das propriedades estão apresentados abaixo:

Empreendimento	30/06/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Selina Madalena São Paulo	(a)	n/a	n/a	n/a	n/a
Empreendimento	30/06/2024				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Selina Madalena São Paulo	(b)	0%	n/a	n/a	n/a

(a) De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóveis em 30 de junho de 2025 é o valor de venda do imóvel, conforme mencionado na Nota 21.

(b) Em 30 de junho de 2024, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Cabe salientar que esta metodologia foi aplicada com a premissa especial de estar vazio, ou seja, desconsiderando o contrato de locação vigente em função do estágio de negociação e saúde financeira da atual locatária.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados elaborado pela empresa Colliers Technical Services Ltda.

A Colliers Technical Services Ltda ("especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram aproximadamente 180 avaliações no setor, abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

9. Taxa de administração

Taxa de administração	30/06/2025	30/06/2024
	897	1.478
	897	1.478

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 IFIX, 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.

Durantes os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em taxa de performance.

10. Obrigações por aquisições de Companhias Fechadas

O Fundo adquiriu participação no dia 09 de setembro de 2021, por intermédio do Contrato de Compra e Venda de Quotas, com condições suspensivas, objetivando a compra de 100% das quotas de emissão da The Pearl Hotel Ltda. O valor total da aquisição foi de R\$ 35.000 a ser pago em 5 parcelas da seguintes forma: (i) R\$ 500, paga a título de adiantamento de sinal e princípio de pagamento na data da assinatura do MoU; (ii) R\$ 9.500 a ser paga na data do fechamento; e (iii) 3 parcelas nos montantes de R\$ 10.000, R\$ 7.500, e R\$ 7.500 a serem pagos nos prazos de 6, 12 e 18 meses contados da data de fechamento, respectivamente. Neste exercício, as datas de vencimento foram postergadas e atualmente o Fundo está em negociação com o credor para realinhar as datas de pagamento das próximas parcelas.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

Obrigação por aquisição de companhias fechadas (circulante)	30/06/2025	30/06/2024
	9.304	3.879
	-	7.500
Obrigação por aquisição de companhias fechadas (não circulante)	9.304	11.379

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

Saldo em 30 de junho de 2023	11.379
Pagamento de obrigação por aquisição de companhias fechadas	-
Saldo em 30 de junho de 2024	11.379
Pagamento de obrigação por aquisição de companhias fechadas	(2.075)
Saldo em 30 de junho de 2025	9.304

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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/SNC/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-Alvo, 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.

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ:34.197.776/0001-65

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
(Prejuízo) do exercício	(34.874)	(40.840)
Inadimplência com rendas	351	(351)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.113)	(915)
Ajuste ao valor justo com imóveis	4.447	15.802
Despesas operacionais não pagas	(5)	4
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	37.573	33.831
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(1.522)	282
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	1	3
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(1.142)	7.816
Ajuste gerencial de retenções de exercícios anteriores	635	-
Rendimentos declarados	(507)	7.816
Rendimentos (a distribuir)	-	(807)
Reversão/ rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	679	1.439
Rendimentos líquidos pagos no exercício	172	8.448
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,13	6,43
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 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.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 25.243 com valor unitário de R\$ 95,00, totalizando 265.716 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 8 de julho de 2021 e encerrada em 17 de setembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.136, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, não houve emissão de novas cotas.

12.3 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
(Prejuízo) do exercício	(34.874)	(40.840)
Patrimônio líquido inicial	65.905	114.561

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) 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.

14. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Despesa jurídicas
Outras (receitas)/despesas operacionais

Patrimônio líquido médio do exercício

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (b), 9 e 17.

30/06/2025		30/06/2024	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
1.313.784	130.051	1.313.784	130.051
1.313.784	130.051	1.313.784	130.051
	98,99		98,99

30/06/2025		30/06/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
897	1,73%	1.478	1,36%
412	0,80%	14	0,01%
270	0,52%	206	0,19%
1.579	3,05%	1.698	1,56%
	51.805		108.948

Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis)

CNPJ:34.197.776/0001-65

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

30/06/2025				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1	-	1
Cotas de fundo de renda fixa	-	345	-	345
Ações de companhias fechadas	-	-	22.471	22.471
Propriedades para investimento	18.000	-	-	18.000
Cotas de fundos de investimento imobiliário imobiliário (FILs)	15	-	-	15
Total do ativo	18.015	346	22.471	40.832

As demonstrações das mudanças das Ações de Companhias Fechadas, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários e Propriedades para Investimento estão demonstradas na nota 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

30/06/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	30.461	-	30.461
Cotas de fundo de renda fixa	-	4.465	-	4.465
Certificados de depósitos bancários - vinculados a depósitos em garantia	-	994	-	994
Ações de companhias fechadas	-	-	20.500	20.500
Propriedades para investimento	-	-	22.000	22.000
Cotas de fundos de investimento imobiliário imobiliário (FILs)	16	-	-	16
Total do ativo	16	35.920	42.500	78.436

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de Junho de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

20.3 Para liquidação dos aluguéis em aberto das competências de maio, junho e julho de 2024 referentes ao Imóvel Vila Madalena foi utilizado parte dos valores dados em garantia através de depósito caução, mencionados na Nota 7, conforme fatos relevantes de 09 de julho, 27 de agosto e 22 de outubro de 2024.

20.4 Em 27 de maio de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1.Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única De Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do Mogno Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"; e 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

21. Eventos subsequentes

21.2 Em 22 de agosto de 2025, foi concluída a operação de venda do imóvel localizado à Rua Aspicuelta, nºs 235, 237, 245, 247, 251 e 259, Vila Madalena, São Paulo - SP ("Imóvel"), onde atualmente opera o Hotel Vila Madalena. A operação foi, conforme proposta aprovada em assembleia geral de cotistas realizada por meio de uma consulta formal encerrada em 08 de agosto de 2025 e apuração divulgada em 13 de agosto de 2025. O valor total da transação foi de R\$ 18.000, sendo: i) R\$ 12.000 pagos à vista, na data da assinatura da escritura pública de compra e venda; ii) R\$ 6.000 serão pagos em 12 parcelas mensais de R\$ 500, corrigidas pelo IPCA, com vencimento da primeira parcela em 30 dias após o registro da escritura.

21.3 Conforme Fato Relevante divulgado em 01 de setembro de 2025, SI PROPERTIES EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ("Cotista") solicitou à deliberação de todos os cotistas em AGE: 1) A substituição da VALORA RENDA FIXA LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.164, de 15 de julho de 2013, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP – CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob nº 17.482.086/0001-39 ("Gestor"), na Data de Transferência, pela IGUANA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 56, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNPJ sob o nº 10.924.308/0001-87, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 10.582, em 10 de setembro de 2009 ("Novo Gestor") para atuar na qualidade de gestora de carteira do Fundo e da sua Classe; 2) Aprovação de que os custos decorrentes da realização desta assembleia sejam arcados pelo fundo.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *