



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Setembro | 2025



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\$ 30.437.893
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 23,17
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
4.019
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

O Fundo contabilizou em setembro um prejuízo de R\$860mil, que representa R\$0,65 por cota. Portanto, não houve distribuições no Fundo neste mês.

EVENTO SUBSEQUENTE

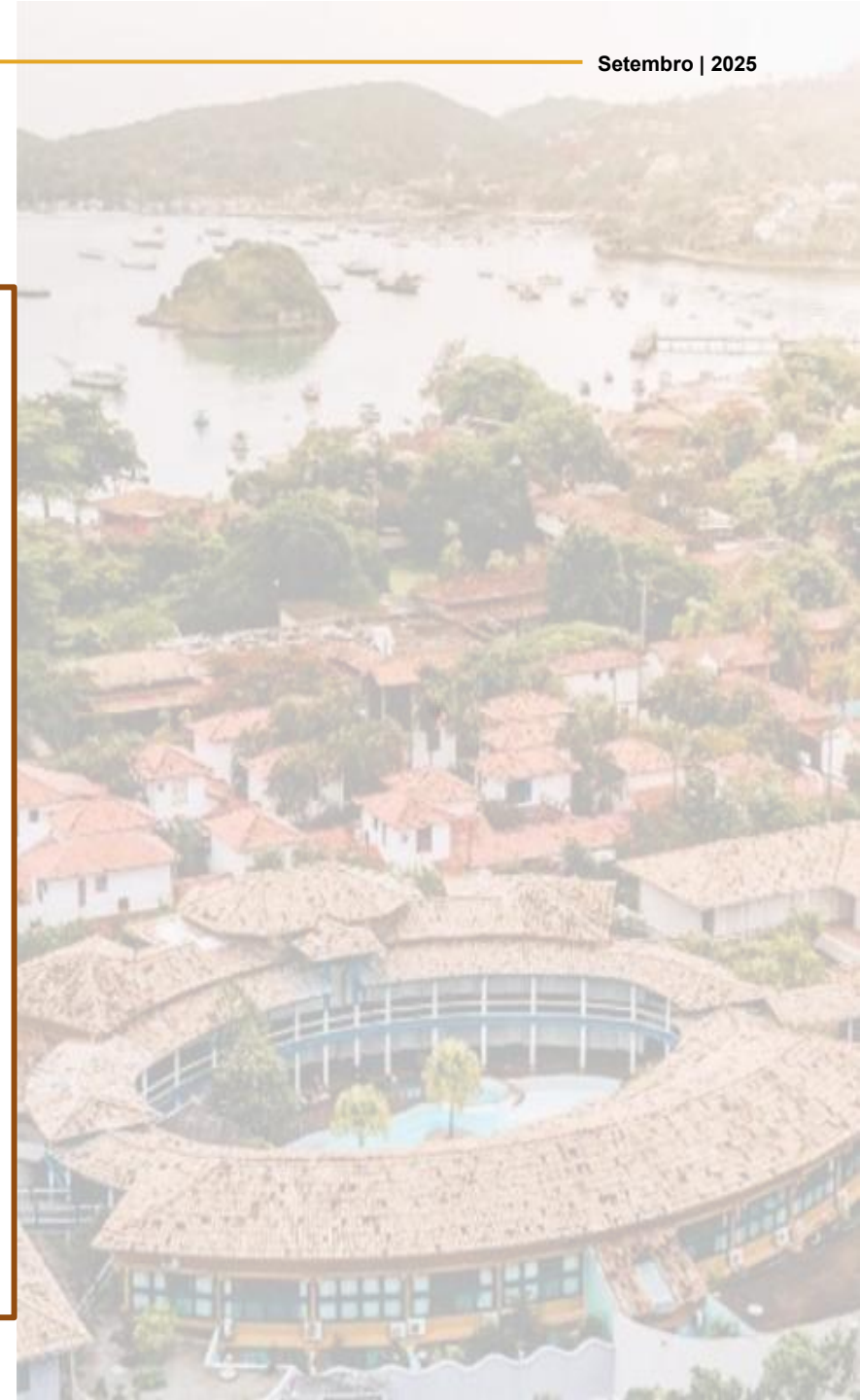
Atendendo ao pedido enviado por SI Properties Empreendimento Imobiliários Ltda, que representava aproximadamente 29,27% das cotas emitidas do Fundo, foi convocado em 01 de outubro Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada por meio de Consulta Formal, para deliberação sobre a substituição da Valora Renda Fixa Ltda, pela Iguana Investimentos Ltda, para atuar na qualidade de Gestora de carteira do Fundo e da sua Classe.

Em 27 de outubro foi divulgado o resultado da apuração da Consulta Formal, indicando a presença de 54,6% do total de cotas, sendo que aproximadamente 46,5% do total de cotas emitidas aprovou as matérias submetidas a Consulta Formal, quais foram:

1. Transferência da gestão da carteira do Fundo, a partir do fechamento dos mercados do dia 02 de novembro de 2025 (“Data da Transferência”) para a Iguana Investimentos Ltda
2. A transferência da gestão da carteira do Fundo estará condicionada as seguintes premissas:
 - a. Serão mantidas, nos termos do Regulamento, todas as taxas devidas pelo Fundo;
 - b. O atual Gestor do Fundo permanecerá responsável por todos os atos por ele praticados na gestão do Fundo até a Data da Transferência;
 - c. Ficam aprovados pelo cotista todos os atos de gestão do Fundo praticados pelo Gestor do Fundo até a Data da Transferência
3. Aprovação do novo Regulamento consolidado

Uma vez deliberado as resoluções acima descritas, a Gestão atual está tomando todas as providencias cabíveis, nesta última semana de outubro, para transferir a carteira do Fundo para a Iguana Investimentos, de forma minuciosa e cuidadosa para que não haja nenhuma ruptura na gestão do Fundo.

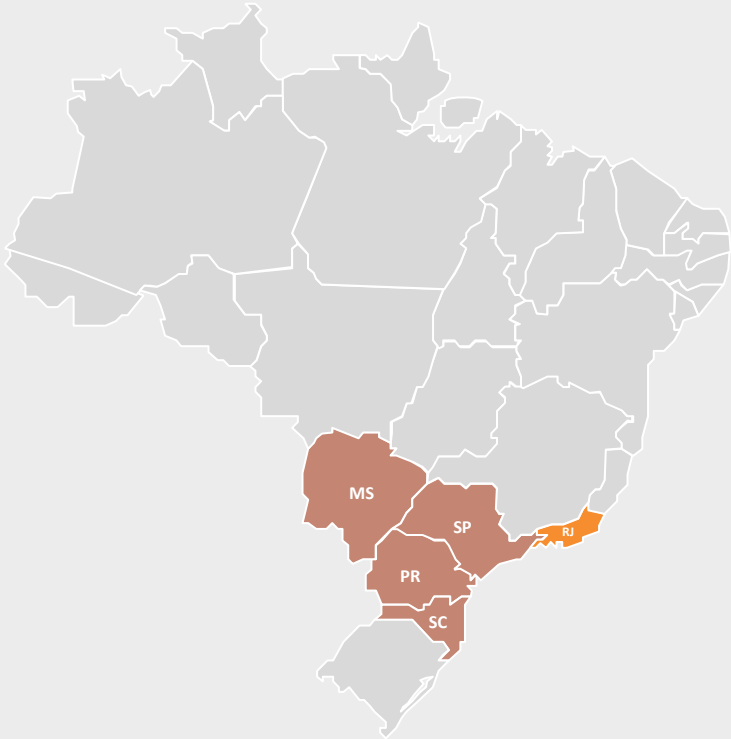
O atual Gestor registra por meio deste relatório o agradecimento aos principais prestadores de serviço do Fundo, pelo profissionalismo, comprometimento e pelas contribuições no dia a dia da gestão desde maio de 2023, quando a Valora assumiu este Fundo.



Número IF	Ativo	Valor Líquido (R\$)	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
20G0926826	CRI SELINA II	1.000	0,0%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
19K1145398	CRI SELINA	227	0,0%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	170	0,0%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	45	0,0%	IPCA	7,67%	07/02/2042	20%
20G0926827	CRI SELINA II	10	0,0%	Pré	-	09/10/2035	20%
19K1145463	CRI SELINA	1	0,0%	Pré	-	20/04/2040	20%
20L0523180	CRI SELINA III	1	0,0%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	1	0,0%	Pré	-	11/02/2043	20%
TOTAL		1.455	0,0%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Valor (R\$)	%PL
Búzios	RJ	Búzios	Centro	24.472.110	78,3%
				24.472.110	78,3%

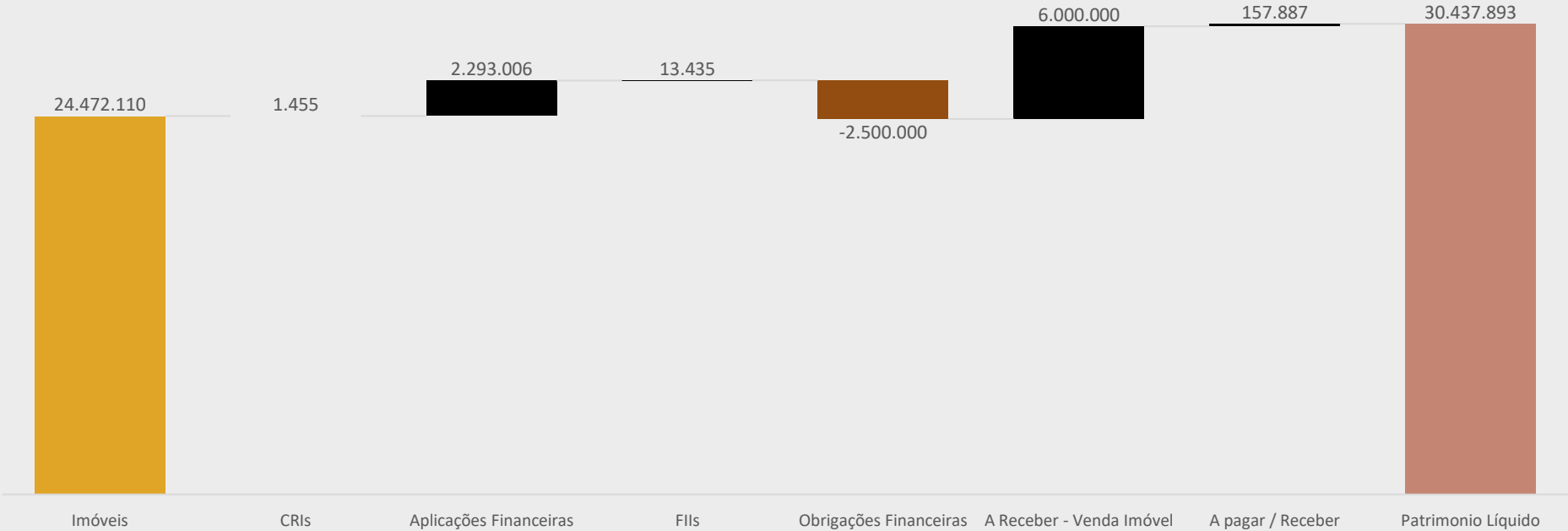
PORTFÓLIO



- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

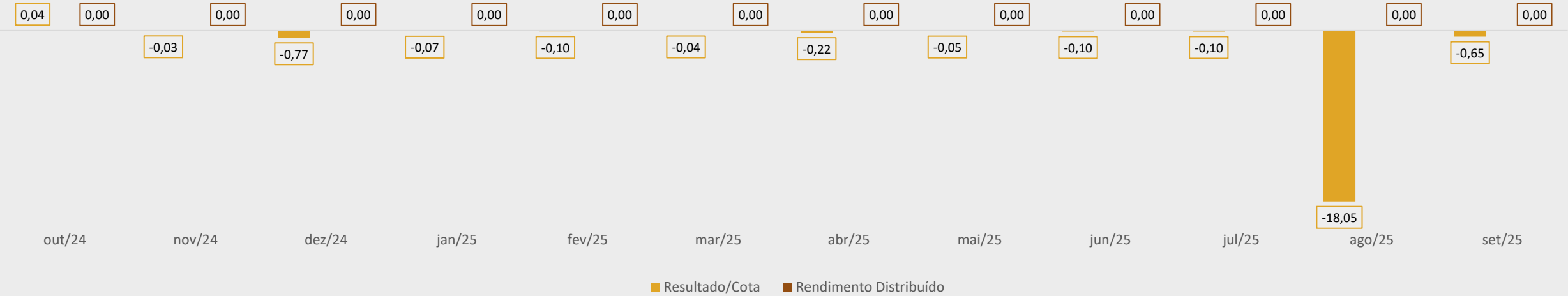
CARTEIRA

Classificação	Valor Bruto (R\$)	PDD (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)
Imóveis	24.472.110	-	24.472.110	18,63
CRIs	60.922.178	(60.920.723)	1.455	0,00
Aplicações Financeiras	2.293.006	-	2.293.006	1,75
FIs	13.435	-	13.435	0,01
Obrigações Financeiras	(2.500.000)	-	(2.500.000)	(1,90)
A Receber - Venda Imóvel	6.000.000	-	6.000.000	4,57
A pagar / Receber	157.887	-	157.887	0,12
Patrimonio Líquido	92.189.241	-	30.437.893	23,17



Valores em R\$	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos FIIs	156	179	177	181	168	151	1.013
Juros e Correção	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	(23.470.352)	-	(23.470.352)
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	-	-	-
LCI e Liquidez	9.949	9.602	4.379	3.777	13.723	22.631	64.060
Despesas (+/-)	(299.586)	(78.372)	(140.547)	(141.901)	(258.523)	(882.982)	(1.801.911)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	(289.482)	(68.591)	(135.991)	(137.942)	(23.714.983)	(860.200)	(25.207.190)

RESULTADOS



BÚZIOS

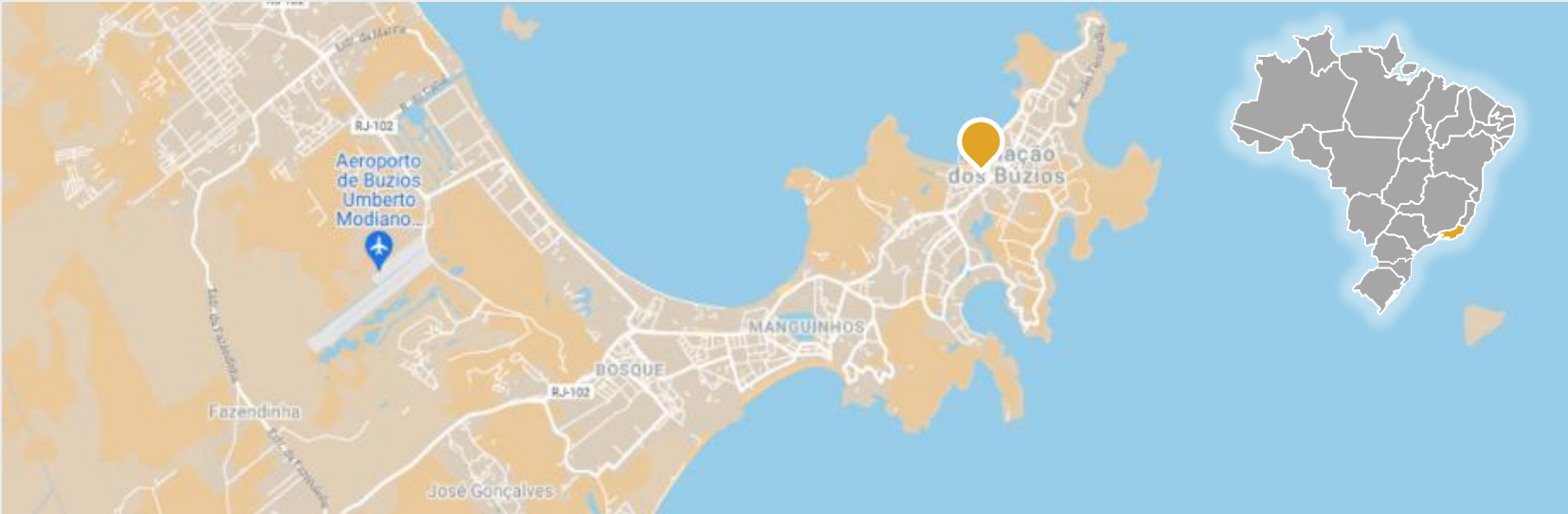
PORTFÓLIO



Nº de quartos80

Início da operação hoteleiraJaneiro/2022

Valor de aquisiçãoR\$ 35.000.000,00





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