



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Dezembro | 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\$ 65.584.343

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 49,92

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

5.111

• Dividendo no mês

R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

Conforme reforçado no relatório anterior e divulgado em Fato Relevante de 16/12/2024 (<https://valorainvest.com.br/fato-relevante-mght11/>), o Fundo distratou os contratos de locação com a Selina tanto no imóvel de Búzios como no da Vila Madalena.

Em relação ao imóvel de Búzios, substituímos imediatamente o operador hoteleiro, fazendo com que o referido hotel não tenha ficado um dia sequer fechado. Completamos em 16/01/2025 o primeiro mês de operação sob nova gestão, que foi responsável pela recuperação parcial das condições mínimas de operação do hotel, mesmo em funcionamento, realizando algumas obras emergenciais, as quais demandaram mínimo investimento. Reportamos que neste período a ocupação média atingiu 67% na operação hoteleira, com valor de diária superior ao que vinha sendo praticado pela Selina. Seguiremos com as próximas etapas de obras, passando para as intervenções urgentes e, na sequência, as menos urgentes, a fim de buscarmos melhorias nas condições operacionais do ativo.

Em relação a Vila Madalena, continuamos em negociação com um novo operador hoteleiro. Cabe esclarecer que se trata de um imóvel em condições semelhantes de conservação ao de Búzios, porém, com uma necessidade maior de obras de adequação para a transformação de um atual “hostel” em um hotel (especialmente necessidade adicional de construção de banheiros). Nesse momento o imóvel permanece fechado, com uma empresa de segurança contratada para garantir sua preservação.

Quanto aos CRI, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ocorrida no dia 19/12/2024, que deliberou sobre os itens abaixo elencados, aprovou ambas as matérias, conforme havíamos previsto no Comentário do Gestor do relatório do mês anterior.

Continua na próxima página



NOTA DO GESTOR

(a) a contratação do escritório Madrona Fialho Advogados para representar a Emissora no âmbito da execução das garantias, em razão do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, e conseqüentemente dos CRI

(b) a realização de aporte, pelos Titular(es) do(s) CRI, para que a Emissora realize o pagamento de despesas de manutenção dos CRI em aberto e futuras, estimadas para os próximos 6 (seis) meses, inclusive as despesas do Assessor Legal.

Ata da referida Assembleia à disposição para consulta no website da Emissora (www.opeacapital.com)

Portanto, o Fundo realizou até a data estipulada pela Emissora o pagamento de R\$300.268,47 para fazer frente ao item b) acima, utilizando recursos do caixa do Fundo.

Adicionalmente, regularizamos todo o pagamento dos IPTU atrasados do imóvel da Vila Madalena (que deixaram de ser pagos pela Selina), trazendo uma despesa adicional de R\$289.804,00 ao Fundo.

O terceiro evento extraordinário que, embora não tenha tido efeito caixa, impactou negativamente o resultado do mês de dezembro em R\$293.566,00 foi a reversão da receita de um mês de aluguel do imóvel de Vila Madalena, que dada a finalização e formalização do distrato, ainda estava no “contas a receber” do Fundo e foi devidamente revertida no mês de dezembro.

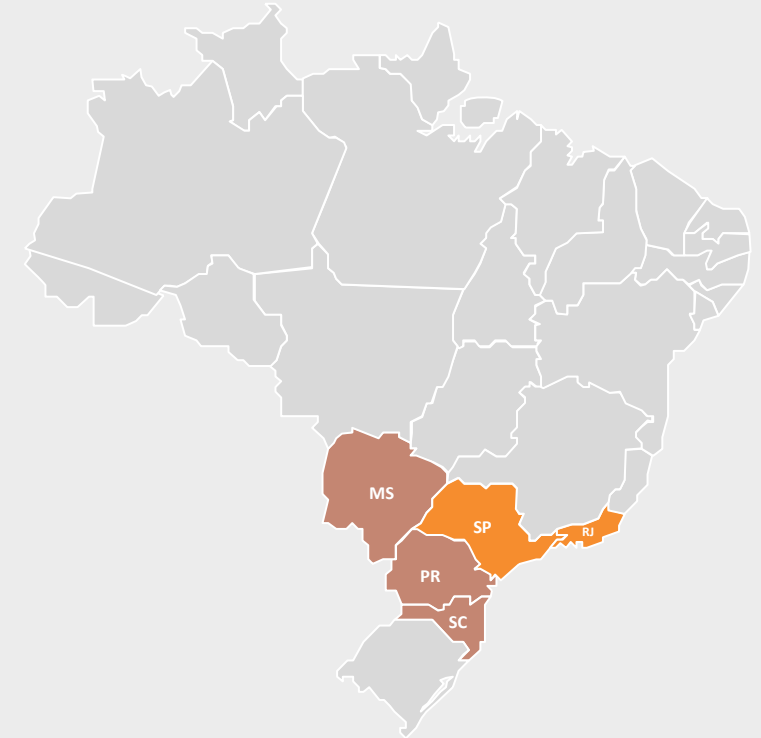
Com todos esses movimentos, o Fundo apresentou extraordinariamente no mês de dezembro um prejuízo de R\$1.008.830,00, acumulando no semestre um prejuízo de R\$374.437,00, não havendo, portanto, resultado a ser distribuído no mês. No final de dezembro de 2024, o Fundo possuía uma reserva de caixa para distribuição acumulada de R\$0,19 por cota.



PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Valor Líquido (R\$)	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	12.163.294	18,5%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	10.122.240	15,4%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	5.764.859	8,8%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	2.210.677	3,4%	IPCA	7,67%	07/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	50.000	0,1%	Pré	-	20/04/2040	20%
20G0926827	CRI SELINA II	50.008	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA III	50.011	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	50.000	0,1%	Pré	-	11/02/2043	20%
TOTAL		30.461.089	46,4%				

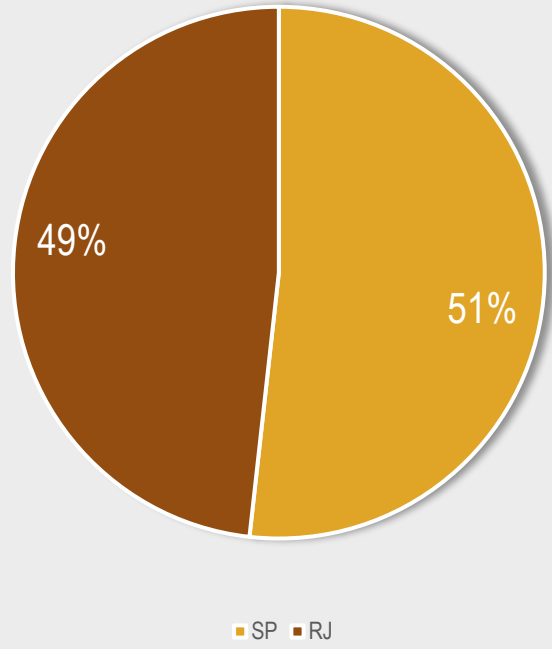
Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Valor (R\$)	%PL
Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.187.667	33,8%
Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.949.393	31,9%
				43.137.059	65,8%



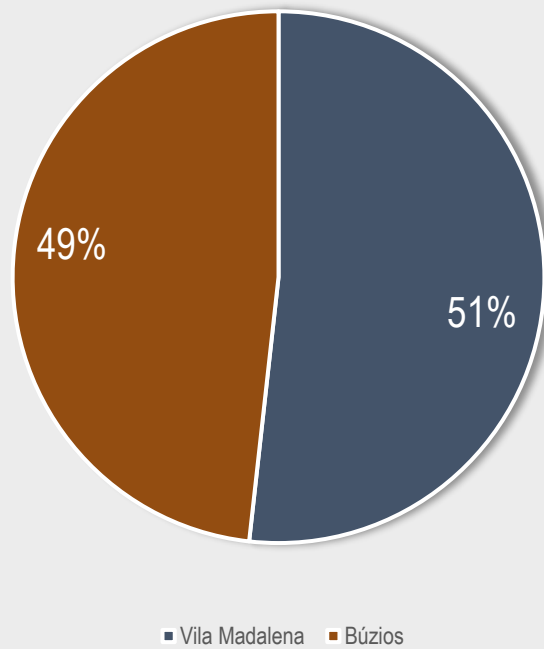
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

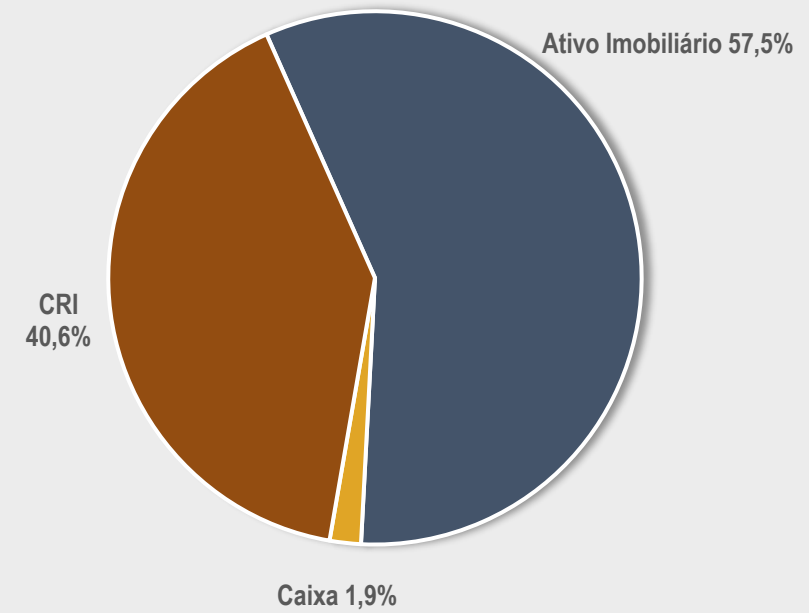
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

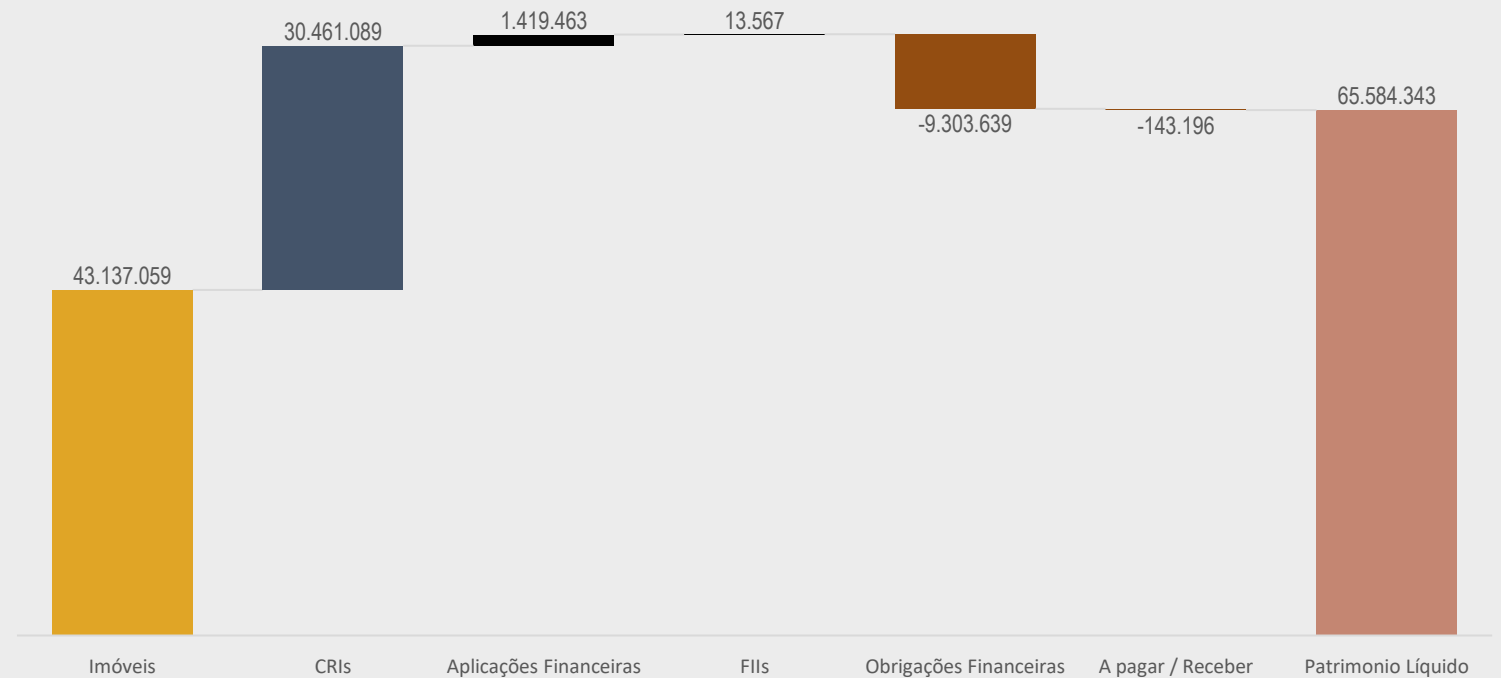


Ativos



CARTEIRA

Classificação	Valor Bruto (R\$)	PDD (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)
Imóveis	43.137.059	-	43.137.059	32,83
CRIs	60.922.178	(30.461.089)	30.461.089	23,19
Aplicações Financeiras	1.419.463	-	1.419.463	1,08
FIs	13.567	-	13.567	0,01
Obrigações Financeiras	(9.303.639)	-	(9.303.639)	(7,08)
A pagar / Receber	(143.196)	-	(143.196)	(0,11)
Patrimonio Líquido	96.045.432	-	65.584.343	49,92

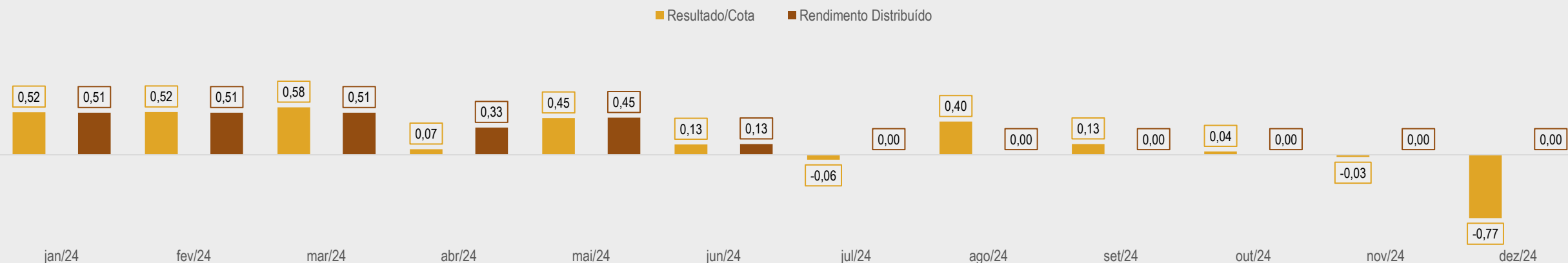


RESULTADOS

Valores em R\$	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	-	585.732	280.929	144.503	-	(293.566) ¹	717.599
Rendimentos FIIs	160	160	151	173	162	166	972
Juros e Correção	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	-	-	-
LCI e Liquidez	32.684	30.625	32.414	36.935	56.962	35.135	224.754
Despesas (+/-)	(112.382)	(89.112)	(142.615)	(129.326)	(93.760)	(750.565) ²	(1.317.761)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	(79.538)	527.404	170.879	52.285	(36.636)	(1.008.830)	(374.437)

(1) O valor se refere a inadimplência do aluguel que estavam no contas a receber, revertido em dezembro/24.

(2) O valor inclui o montante de -R\$ 289.804 referente aos pagamentos de IPTU atrasados do imóvel Vila Madalena, como também o valor de -R\$300.268 referente aos aportes nos CRI Selina, ambos devidamente detalhados no Comentário do Gestor neste relatório.

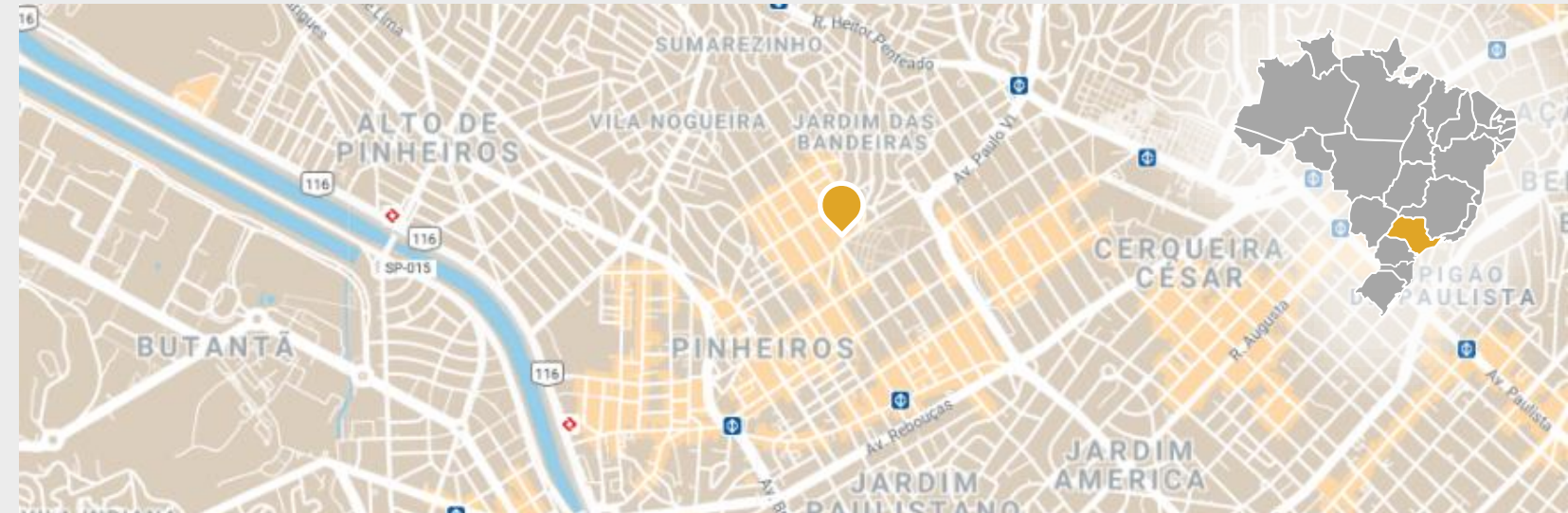


PORTFÓLIO

VILA MADALENA



Nº de quartos	46
Nº de leitos	178
Início da operação hoteleira	Agosto/2019
Valor de aquisição	R\$ 33.000.000,00



BÚZIOS

PORTFÓLIO



Nº de quartos	80
Nº de leitos	248
Início da operação hoteleira	Janeiro/2022
Valor de aquisição	R\$ 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