



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Janeiro | 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\$ 44.426.965

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 33,82

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

5.046

• Dividendo no mês

R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

Conforme Fato Relevante divulgado em 24/02/2025 (<https://valorainvest.com.br/fato-relevante-mght-2/>) realizamos a contratação do novo operador hoteleiro para Vila Madalena, com a peculiaridade em ser um contrato por prazo indeterminado, o que nos mantém flexível diante da possibilidade de uma eventual alienação do ativo imobiliário a qualquer tempo, após o cumprimento de 6 meses de aviso prévio.

Com isto, evitamos o deterioramento do imóvel, que se encontra fechado desde a desocupação da Selina ocorrida em 16/12/2024, além das altas despesas com segurança e IPTU, que estão sendo assumidas pela operação. As equipes de manutenção predial já haviam sido contratadas, antes mesmo da assinatura do contrato de operação do hotel, e as obras emergenciais estão em andamento, preparando o hotel para a reabertura, a qual ainda não tem data estipulada. Dentre os principais pontos, as manutenções necessárias para a reabertura contemplam os reparos no sistema de ar-condicionado, gerador, infra elétrica, jardinagem e pintura.

Em relação ao Hotel de Búzios, concluímos as obras emergenciais, sem prejuízo do funcionamento do hotel na alta temporada, e seguimos com outros serviços urgentes, com o objetivo de restabelecer, no menor tempo possível, as condições apropriadas de uma operação hoteleira aceitável. Nessas primeiras semanas de operação foram feitas a manutenção e reforma da piscina, iluminação geral do imóvel, deck da área comum, manutenção dos quadros elétricos, além da retomada do SPA.

Continua na próxima página



NOTA DO GESTOR

Quanto aos CRI, estamos acompanhando detalhadamente o trabalho do Assessor Legal contratado na preparação da peça Inicial do processo de execução, que se encontra na fase final de elaboração, incluindo a coleta de dados e informações junto a Securitizadora e Agente Fiduciário. No mês de janeiro, seguindo o critério do Administrador, que por sua vez se baseia nas determinações do Banco Central do Brasil (Bacen) para casos de Provisão para Devedores Duvidosos (PDD), estes papéis sofreram novo *haircut*, atingindo agora 85% de seu valor de face. Com isso, o valor da cota patrimonial do Fundo encerra o mês em R\$33,82.

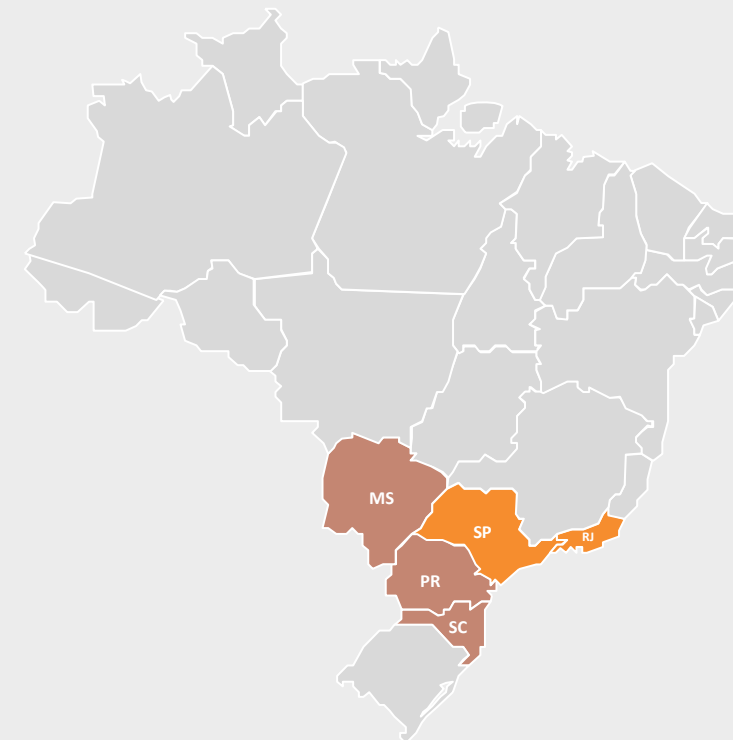
No mês de janeiro, contabilizamos um prejuízo de R\$88.890, que representa R\$0,07 por cota, que foram absorvidos pela reserva de caixa, fazendo com que o mês termine com a referida reserva de caixa para distribuição do Fundo em R\$0,13 por cota. A equipe de gestão decidiu por não fazer distribuições no Fundo nesse mês.



PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Valor Líquido (R\$)	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	3.648.988	8,2%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	3.036.672	6,8%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	1.729.458	3,9%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	663.203	1,5%	IPCA	7,67%	07/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	15.000	0,0%	Pré	-	20/04/2040	20%
20G0926827	CRI SELINA II	15.002	0,0%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA III	15.003	0,0%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	15.000	0,0%	Pré	-	11/02/2043	20%
TOTAL		9.138.327	20,6%				

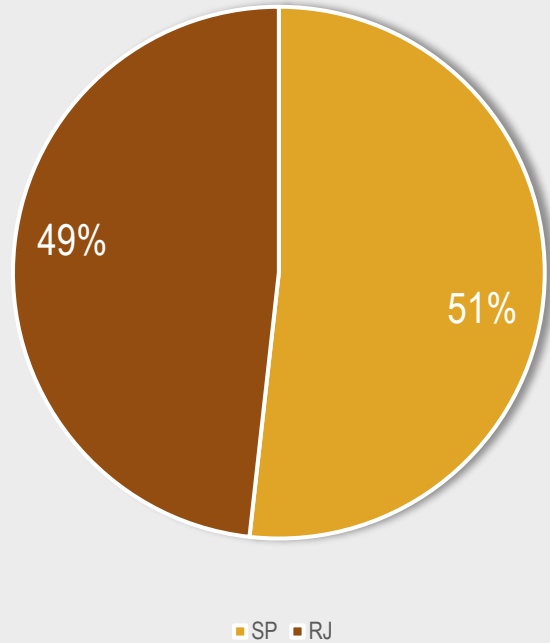
Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Valor (R\$)	%PL
Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.187.667	49,9%
Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.949.393	47,2%
				43.137.059	97,1%



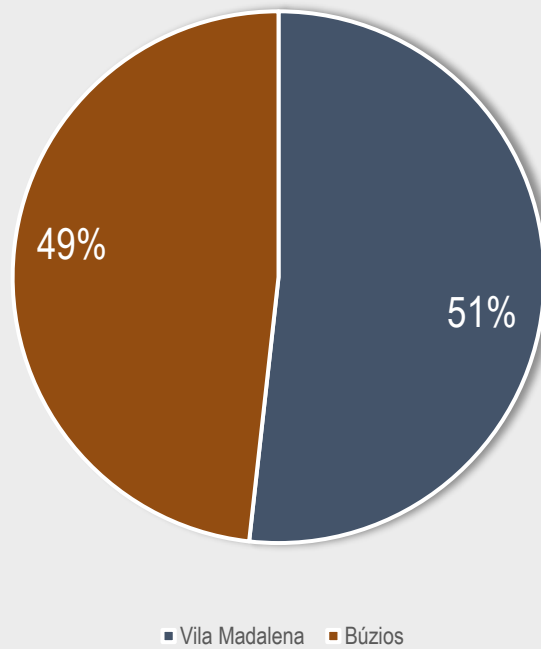
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

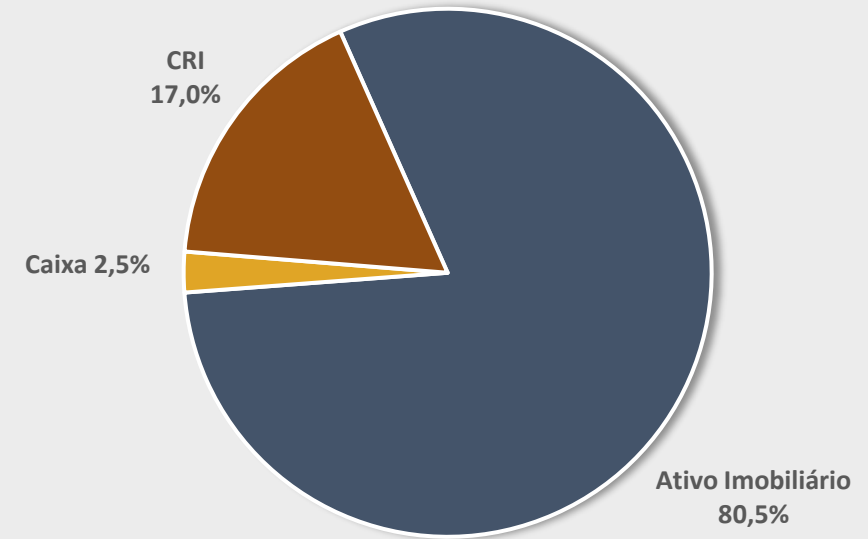
Imóveis por Estado (% do Investido)



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	(51.783.851)	9.138.327	6,96
Aplicações Financeiras	1.329.834	-	1.329.834	1,01
FIs	13.416	-	13.416	0,01
Obrigações Financeiras	(9.303.639)	-	(9.303.639)	(7,08)
A pagar / Receber	111.968	-	111.968	0,09
Patrimonio Líquido	96.210.816	-	44.426.965	33,82

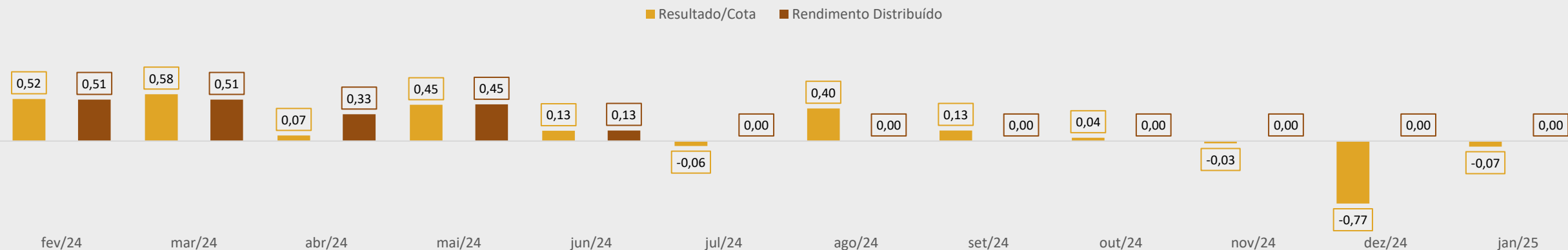


RESULTADOS

Valores em R\$	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Jan/25	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	585.732	280.929	144.503	-	(293.566) ¹	0	717.599
Rendimentos FIIs	160	151	173	162	166	201	1.013
Juros e Correção	-	-	-	-	-	0	0
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	-	0	0
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	-	0	0
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	-	0	0
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	-	0	0
LCI e Liquidez	30.625	32.414	36.935	56.962	35.135	12.275	204.344
Despesas (+/-)	(89.112)	(142.615)	(129.326)	(93.760)	(750.565) ²	(101.365)	(1.306.744)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	0	0
Resultado	527.404	170.879	52.285	(36.636)	(1.008.830)	(88.890)	(383.789)

(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 do relatório de DEZ/24.



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





MOGNO
CAPITAL

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