



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Fevereiro | 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\$ 35.157.533
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 26,76
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
4.948
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

Seguimos de forma intensa e contínua com as obras emergenciais no imóvel de Vila Madalena, com a perspectiva de reabertura do Hotel dentro do mês de abril. O sistema de ar-condicionado foi completamente revisado e higienizado, o gerador revisado e em fase final de ajuste, a recuperação da infra elétrica em pleno andamento, assim como jardinagem e pintura, ambas entrando na fase final de conclusão.

O Hotel de Búzios, com a nova denominação de **Own Búzios Beach Hotel**, apresentou em fevereiro uma ocupação maior do que havia sido projetada, na ordem de 64%, com uma diária média também superior ao que inicialmente havíamos estimado para o mês. Reinvestimos o resultado no próprio hotel com a continuidade das obras de recuperação do ativo, como pintura, manutenção das saunas (seca e a vapor), troca dos estofados dos móveis das áreas comuns etc. A perspectiva para abril permanece positiva em termos de ocupação, mesmo com o final do verão e consequentemente da alta temporada.

Continua na próxima página



NOTA DO GESTOR

Em relação aos CRI, conforme critério adotado em comum acordo com o Administrador, que por sua vez se baseia nas determinações do Banco Central do Brasil (Bacen) para casos de Provisão para Devedores Duvidosos (PDD), os papéis sofreram o último *haircut*, zerando seu valor de face. Assim, o valor da cota patrimonial encerra o mês em R\$26,76.

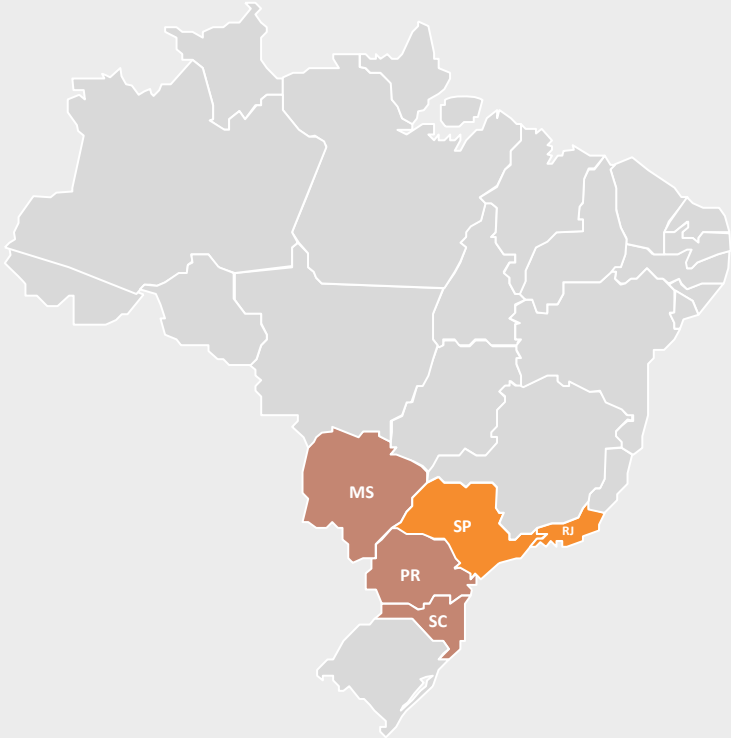
O Fundo contabilizou em fevereiro um prejuízo de R\$128.043, que representa R\$0,10 por cota, que foram absorvidos pela reserva de caixa, fazendo com que o mês termine com a referida reserva de caixa para distribuição do Fundo em R\$0,03 por cota. Com isto, a equipe de gestão decidiu novamente por não fazer distribuições no Fundo neste mês.



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
Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.237.667	50,1%
Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.949.393	47,2%
				43.187.059	97,2%

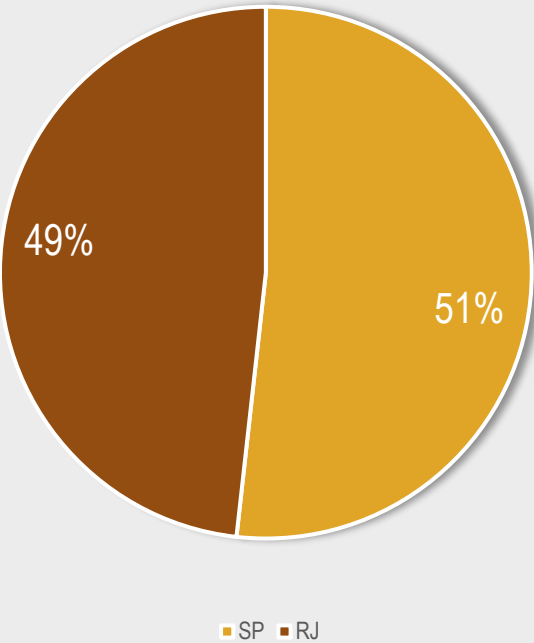
PORTFÓLIO



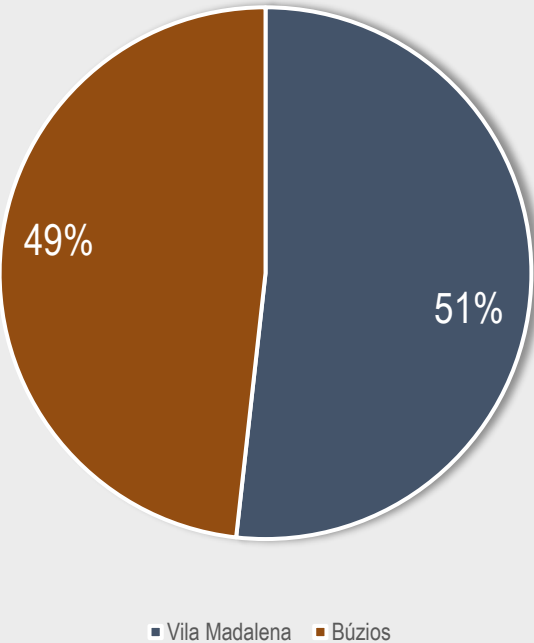
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

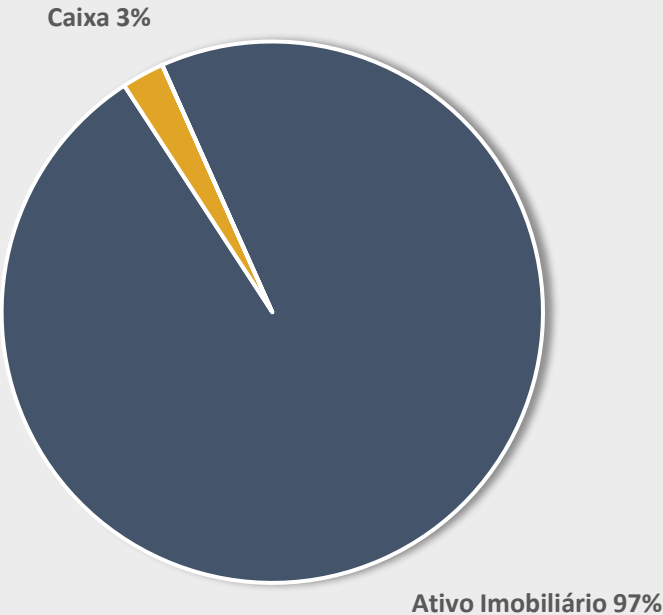
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

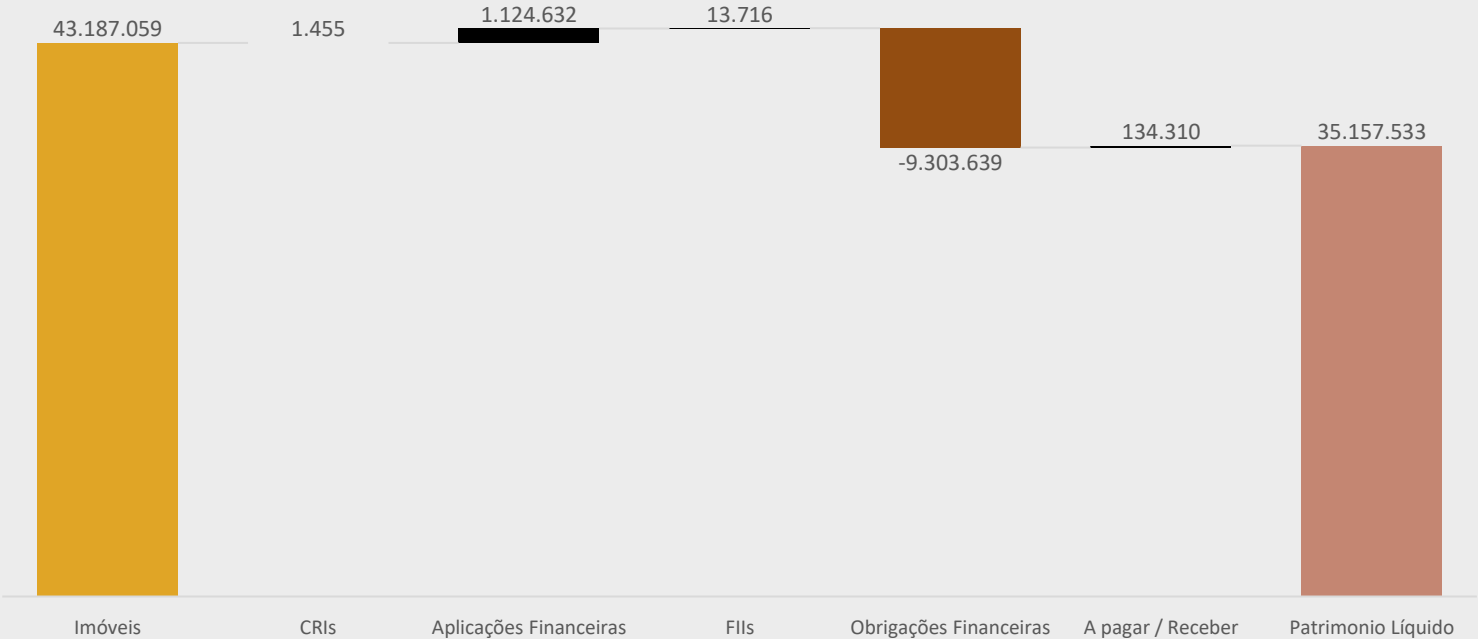


Ativos



Classificação	Valor Bruto (R\$)	PDD (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)
Imóveis	43.187.059	-	43.187.059	32,87
CRIs	60.922.178	(60.920.723)	1.455	0,00
Aplicações Financeiras	1.124.632	-	1.124.632	0,86
FIs	13.716	-	13.716	0,01
Obrigações Financeiras	(9.303.639)	-	(9.303.639)	(7,08)
A pagar / Receber	134.310	-	134.310	0,10
Patrimonio Líquido	96.078.256	-	35.157.533	26,76

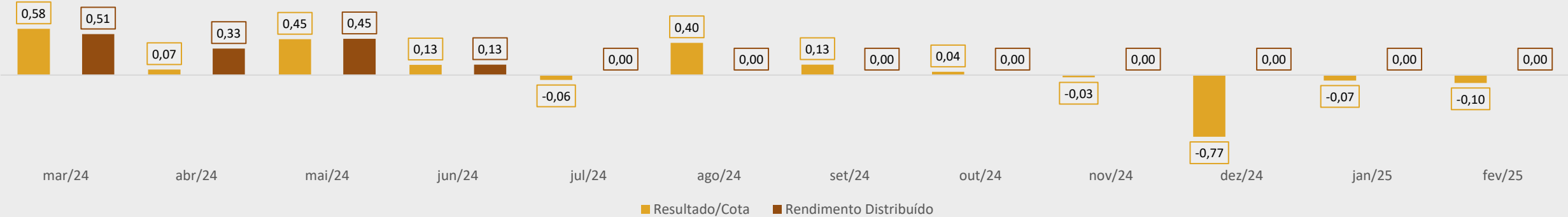
CARTEIRA



RESULTADOS

Valores em R\$	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	280.929	144.503	-	(293.566) ¹	0	0	131.866
Rendimentos FIIs	151	173	162	166	201	162	1.015
Juros e Correção	-	-	-	-	0	0	0
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	0	0	0
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	0	0	0
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	0	0	0
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	0	0	0
LCI e Liquidez	32.414	36.935	56.962	35.135	12.275	11.167	184.887
Despesas (+/-)	(142.615)	(129.326)	(93.760)	(750.565) ²	(101.365)	(139.372)	(1.357.004)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	0	0	0
Resultado	170.879	52.285	(36.636)	(1.008.830)	(88.890)	(128.043)	(1.039.236)

- (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 quartos	46
---------------	----

Início da operação hoteleira	Agosto/2019
------------------------------	-------------

Valor de aquisição	R\$ 33.000.000,00
--------------------	-------------------



BÚZIOS

PORTFÓLIO

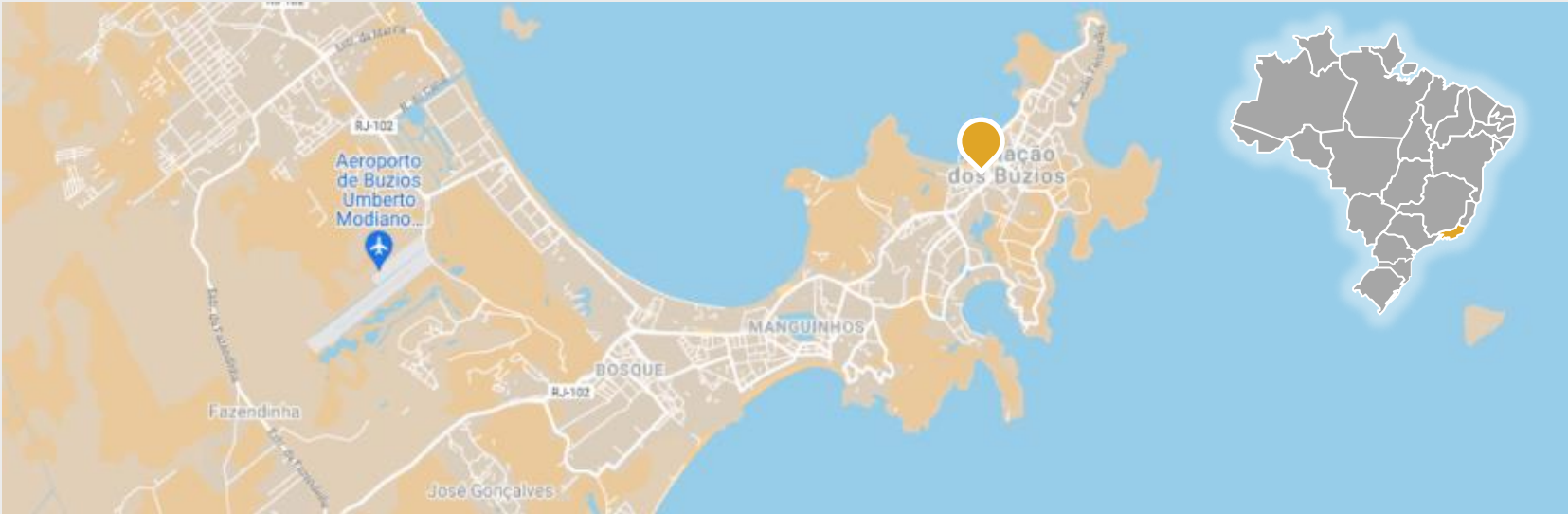


Nº de quartos80

Nº de quartos72

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