



MGHT11

MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Novembro | 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\$ 67.665.311

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 51,50

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

5.212

• Dividendo no mês

R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

Devido a persistência da inadimplência dos aluguéis e dos CRI, o Fundo apresentou no mês de novembro um prejuízo equivalente a R\$0,028 por cota, que foi absorvido pela reserva de caixa. Assim, a reserva de caixa para distribuição do Fundo acumulada caiu para R\$0,97 por cota.

ATUALIZAÇÕES SOBRE A SITUAÇÃO DA SELINA BRASIL

Conforme mencionado em relatório anterior, dentro das possibilidades e alternativas para buscar a recuperação do crédito concedido, foi convocado para o próximo dia 19, uma Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários para deliberar sobre:

- (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 consequentemente dos CRI
- (b) a realização de aporte, pelo(s) 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.

Convocação à disposição para consulta no website da Emissora (www.opecapital.com)

Continua na próxima página



NOTA DO GESTOR

Desta forma, provavelmente o caminho será via execução judicial dos CRI (lembrando que não contam com garantia real).

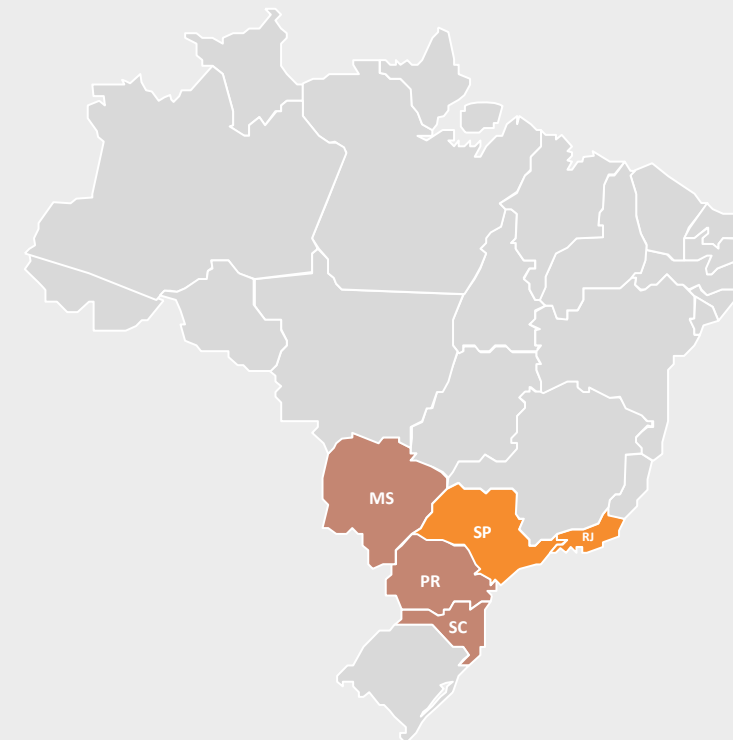
Em relação aos contratos de locação, Vila Madalena e Búzios, reportamos que estávamos trabalhando na retomada imediata da posse dos imóveis, visando uma admissível substituição do operador hoteleiro em ambos os ativos, para reestabelecimento da geração de receita para o Fundo.

Conforme divulgado em Fato Relevante nesta última segunda-feira (16) (<https://valorainvest.com.br/fato-relevante-mght11/>), distratamos ambos os contratos de locação e, imediatamente substituímos o operador de Búzios, a fim de aproveitar a alta temporada dos meses de dezembro a março. Em relação a Vila Madalena, estamos em fase adiantada de negociação com o novo operador hoteleiro.



PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	12.163.294	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	18,0%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	10.122.240	Foz do Iguaçu e Bonito	15,0%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	5.764.859	Copacabana	8,5%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	2.210.677	Búzios	3,3%	IPCA	7,67%	07/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	50.000	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	20/04/2040	20%
20G0926827	CRI SELINA II	50.008	Copacabana	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA III	50.011	Foz do Iguaçu e Bonito	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	50.000	Búzios	0,1%	Pré	-	11/02/2043	20%
TOTAL		30.461.089		45,0%				

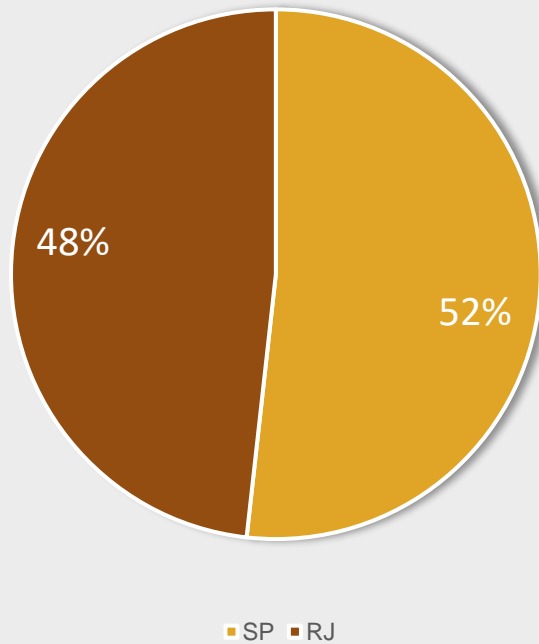


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

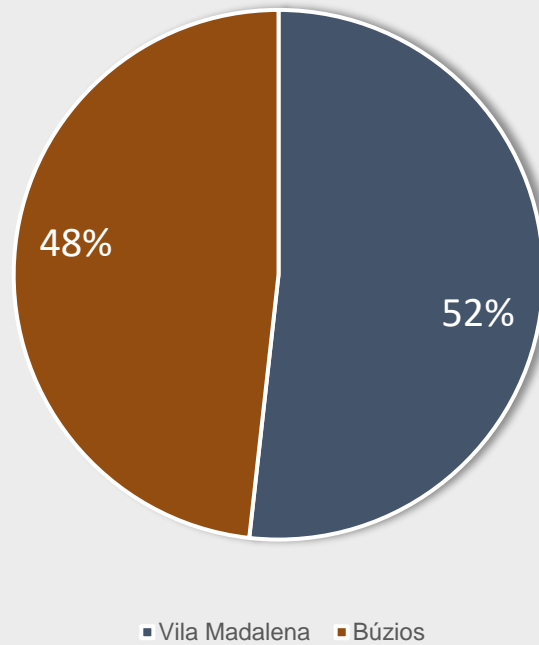
Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.187.667	32,8%
Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.648.546	30,5%
				42.836.212	63,3%

CARTEIRA

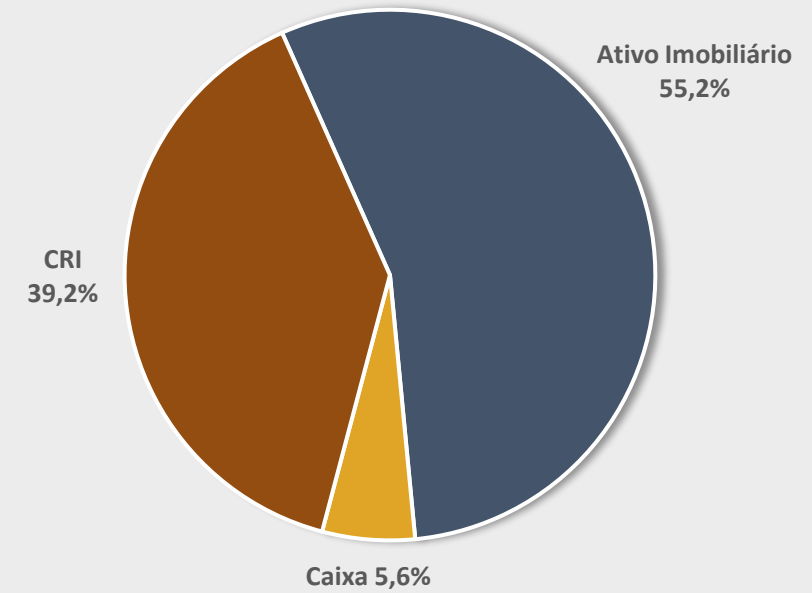
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

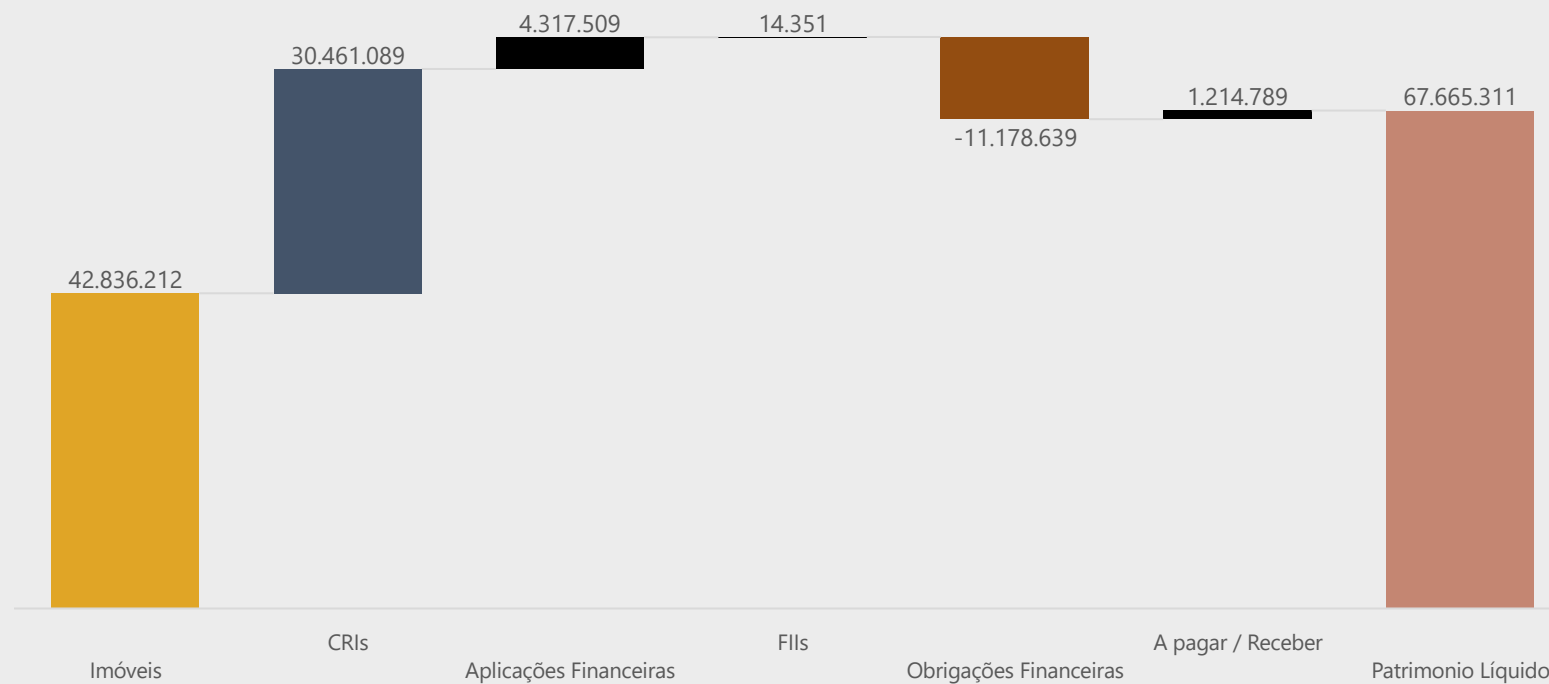


Ativos



CARTEIRA

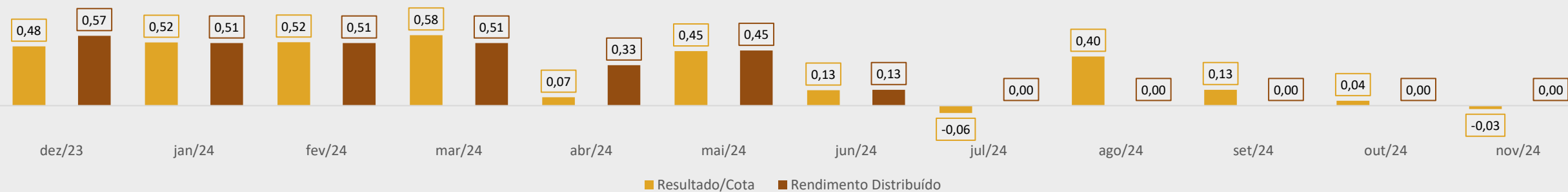
Classificação	Financeiro (R\$)	Financeiro por Cota (R\$)
Imóveis	42.836.212	32,61
CRIs	30.461.089	23,19
Aplicações Financeiras	4.317.509	3,29
FII's	14.351	0,01
Obrigações Financeiras	-11.178.639	-8,51
A pagar / Receber	1.214.789	0,92
Patrimônio Líquido	67.665.311	51,50



RESULTADOS

	jun/24 ³	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	280.929	0	585.732	280.929	144.503	0	1.292.093
Rendimentos FII's	160	160	160	151	173	162	966
Juros e Correção	0	0	0	0	0	0	0
Distribuição de Resultado SPE	0	0	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - CRI	0	0	0	0	0	0	0
LCI e Liquidez	33.005	32.684	30.625	32.414	36.935	56.962	222.624
Despesas (+/-)	-148.781	-112.382	-89.112	-142.615	-129.326	-93.760	-715.977
(+/-) Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Resultado	165.313	-79.538	527.404	170.879	52.285	-36.636	799.706

- (1) Em 10/04/2024 foi assinado o aditamento do contrato de locação do imóvel de Vila Madalena, reduzindo o desconto de 40% para 20%. Em função do aditamento ter sido assinado após a data base de março/2024, o Administrador irá refletir os seus impactos no resultado na data base seguinte (abril/2024). A tabela apresenta o resultado de março/2024 com o devido desconto **ajustado gerencialmente**.
- (2) A reversão do Resultado Imobiliário foi em função da inadimplência do pagamento do Imóvel da Vila Madalena. Adicionalmente, na linha de Juros e Correção foi adicionado gerencialmente em abril e retirado em maio, o montante de R\$ 437.213,70, oriundo do pagamento subsequente dos juros de CRIs recebidos no início de maio/2024 (referente a data base abril/2024).
- (3) O Resultado Imobiliário apresentado em junho contempla o pagamento de aluguel do imóvel Vila Madalena referente ao mês de abril, que foi pago em 10/06/2024. O aluguel referente ao mês de maio, que deveria ter sido pago em junho, está inadimplido até a data deste relatório.



VILA MADALENA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

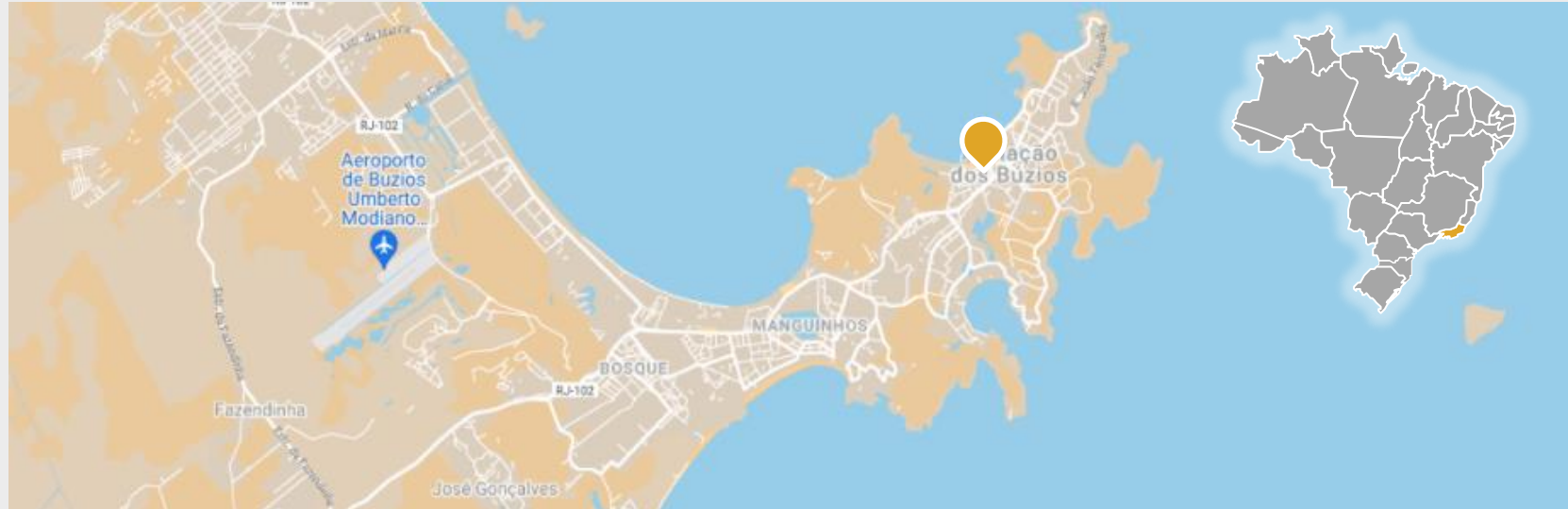


BÚZIOS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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