



## MGHT11 MOGNO HOTÉIS

---

Relatório mensal  
Março | 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\$ 35.096.470
- **Valor da Cota Patrimonial**  
R\$ 26,71
- **Cotas Emitidas**  
1.313.784
- **Número de Cotistas**  
4.838
- **Dividendo no mês**  
R\$ 0,00/cota

## NOTA DO GESTOR

Seguimos em fase final em relação aos reparos emergenciais no imóvel de Vila Madalena, com a perspectiva de reabertura do Hotel dentro do mês de abril.

O Hotel de Búzios apresentou em março uma ocupação maior do que havia sido projetada, na ordem de 72,5%, 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 áreas de lazer como saunas e piscina, revitalização de parte da mobília e reparos na infraestrutura elétrica. A perspectiva para abril permanece positiva, dado que teremos um feriado prolongado.

Quanto aos CRI, o time de Gestão continua acompanhando o trabalho do Assessor Legal contratado para o processo de execução, e qualquer novidade sobre o processo será prontamente avisado aos investidores por meio desse relatório.

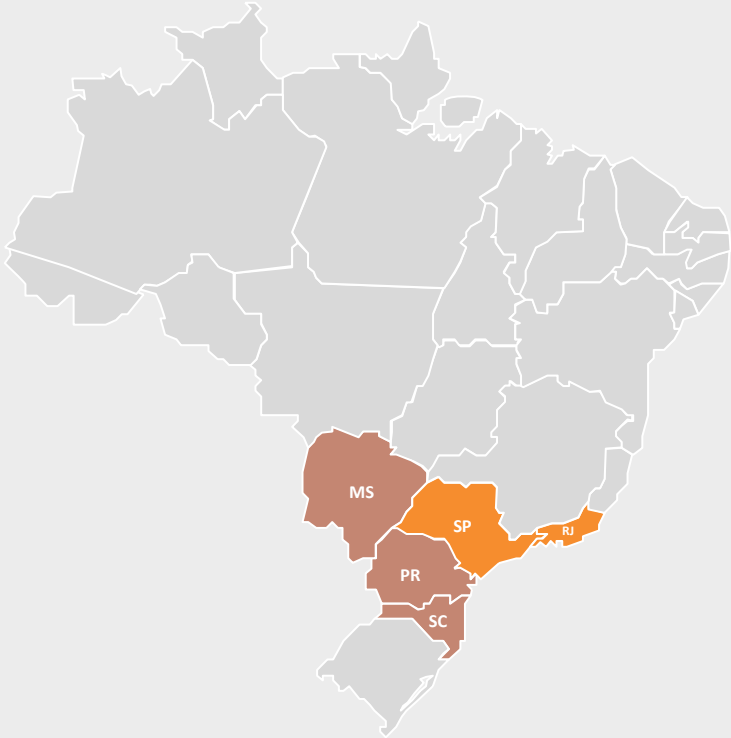
O Fundo contabilizou em março um prejuízo de R\$56.818, que representa R\$0,04 por cota, que foram absorvidos pela reserva de caixa. Com isto, a equipe de gestão decidiu novamente por não fazer distribuições no Fundo neste mês.



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	22.366.167	63,7%
Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.949.393	59,7%
				43.315.559	123,4%

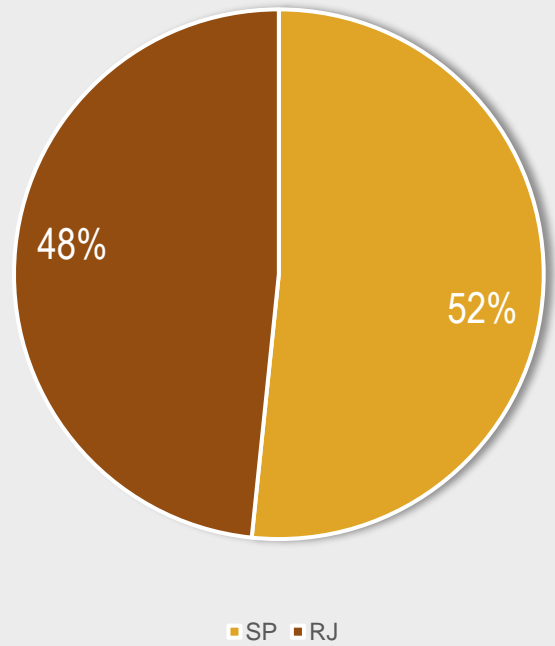
PORTFÓLIO



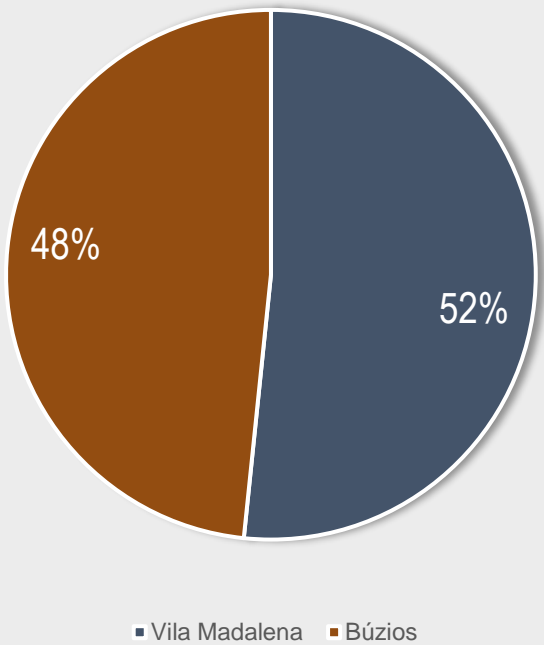
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

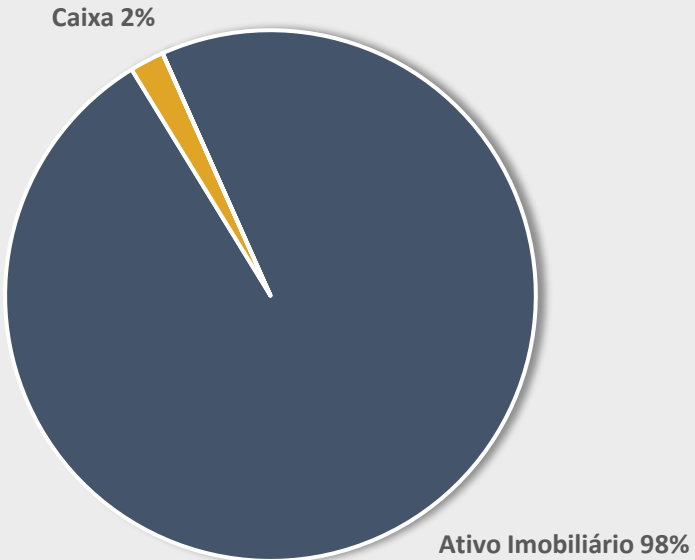
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

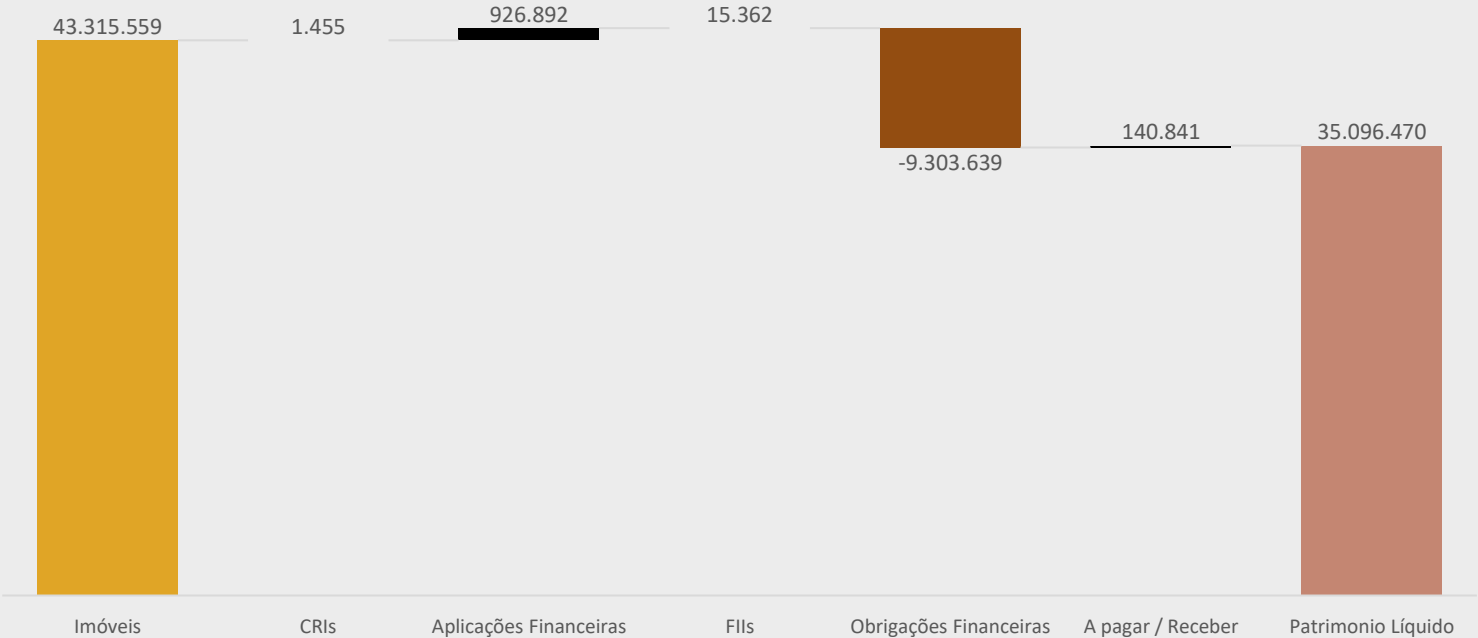


Ativos



Classificação	Valor Bruto (R\$)	PDD (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)
Imóveis	43.187.059	-	43.315.559	32,97
CRIs	60.922.178	(60.920.723)	1.455	0,00
Aplicações Financeiras	1.124.632	-	926.892	0,71
FIs	13.716	-	15.362	0,01
Obrigações Financeiras	(9.303.639)	-	(9.303.639)	(7,08)
A pagar / Receber	134.310	-	140.841	0,11
Patrimonio Líquido	96.078.256	-	35.096.470	26,71

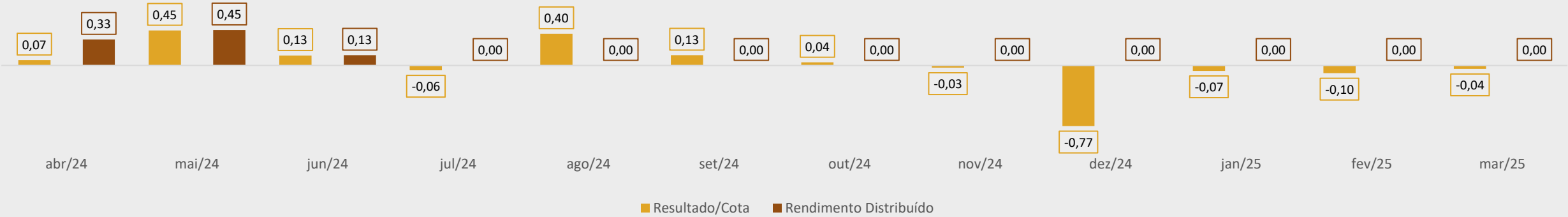
CARTEIRA



RESULTADOS

Valores em R\$	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	144.503	-	(293.566) <sup>1</sup>	-	-	-	(149.063)
Rendimentos FIIs	173	162	166	201	162	173	1.037
Juros e Correção	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	-	-	-
LCI e Liquidez	36.935	56.962	35.135	12.275	11.167	9.573	162.045
Despesas (+/-)	(129.326)	(93.760)	(750.565) <sup>2</sup>	(101.365)	(139.372)	(66.563)	(1.280.953)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	52.285	(36.636)	(1.008.830)	(88.890)	(128.043)	(56.818)	(1.266.933)

- (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.





# VILA MADALENA

## PORTFÓLIO



Nº de quartos 46

Início da operação hoteleira Agosto/2019

Valor de aquisição R\$ 33.000.000,00





# BÚZIOS

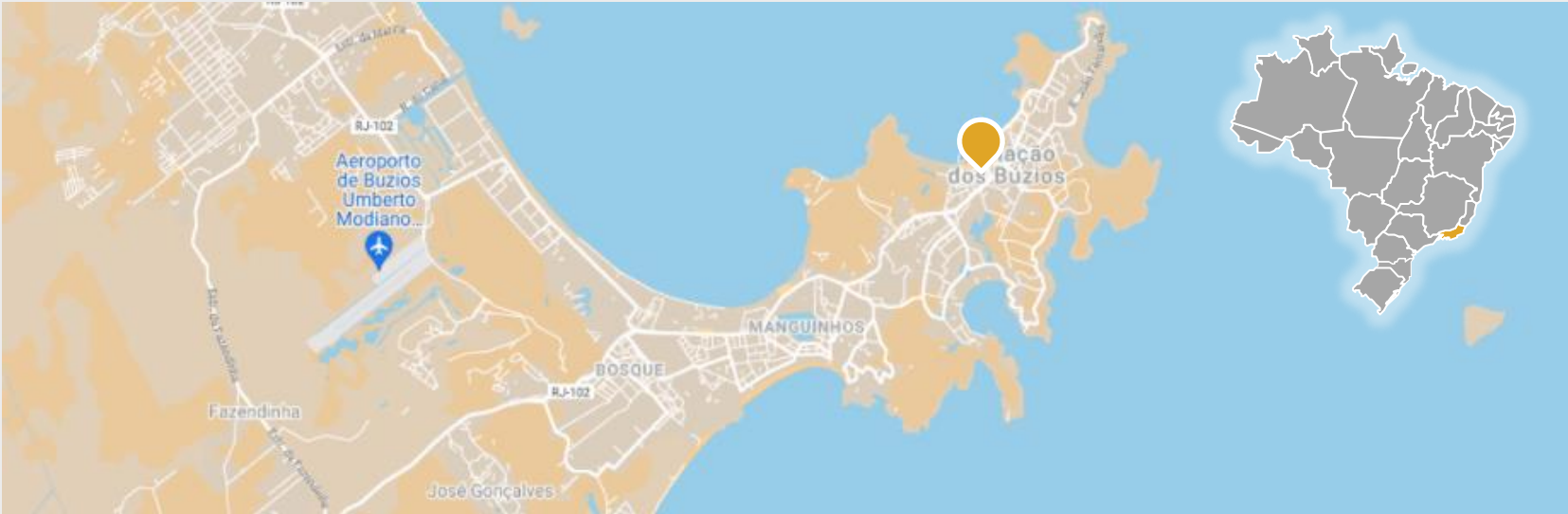
## PORTFÓLIO



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