



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Abril | 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\$ 34.800.687

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 26,49

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

4.747

• Dividendo no mês

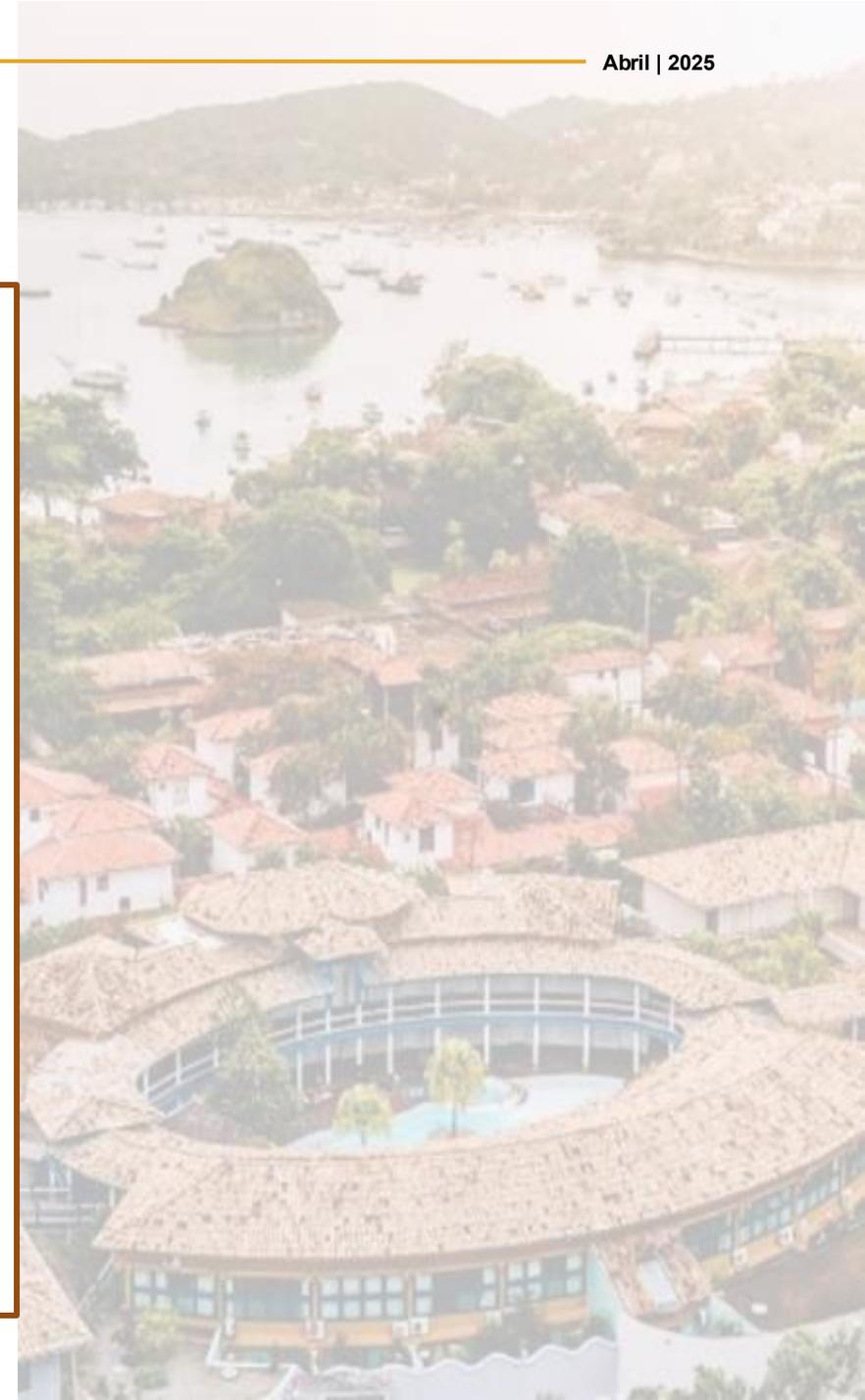
R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

Em relação aos Hotéis, tivemos em 22 de abril a reabertura do hotel de Vila Madalena, ainda em formato de *soft opening*. Isto significa que concluímos as obras emergenciais para funcionamento básico do Hotel, e que a hospedagem passa a estar disponível nos canais de venda *on line*.

Encerramos no final de abril o contrato de segurança patrimonial do Ativo, passando a responsabilidade para o operador hoteleiro. Este serviço referente aos períodos de dezembro/24 a março/25, foram integralmente pagos no mês corrente de abril, impactando a rubrica de despesas deste mês. Cabe lembrar que resta o pagamento referente ao serviço de segurança prestado durante o mês de abril, que ainda será faturado pela empresa de segurança.

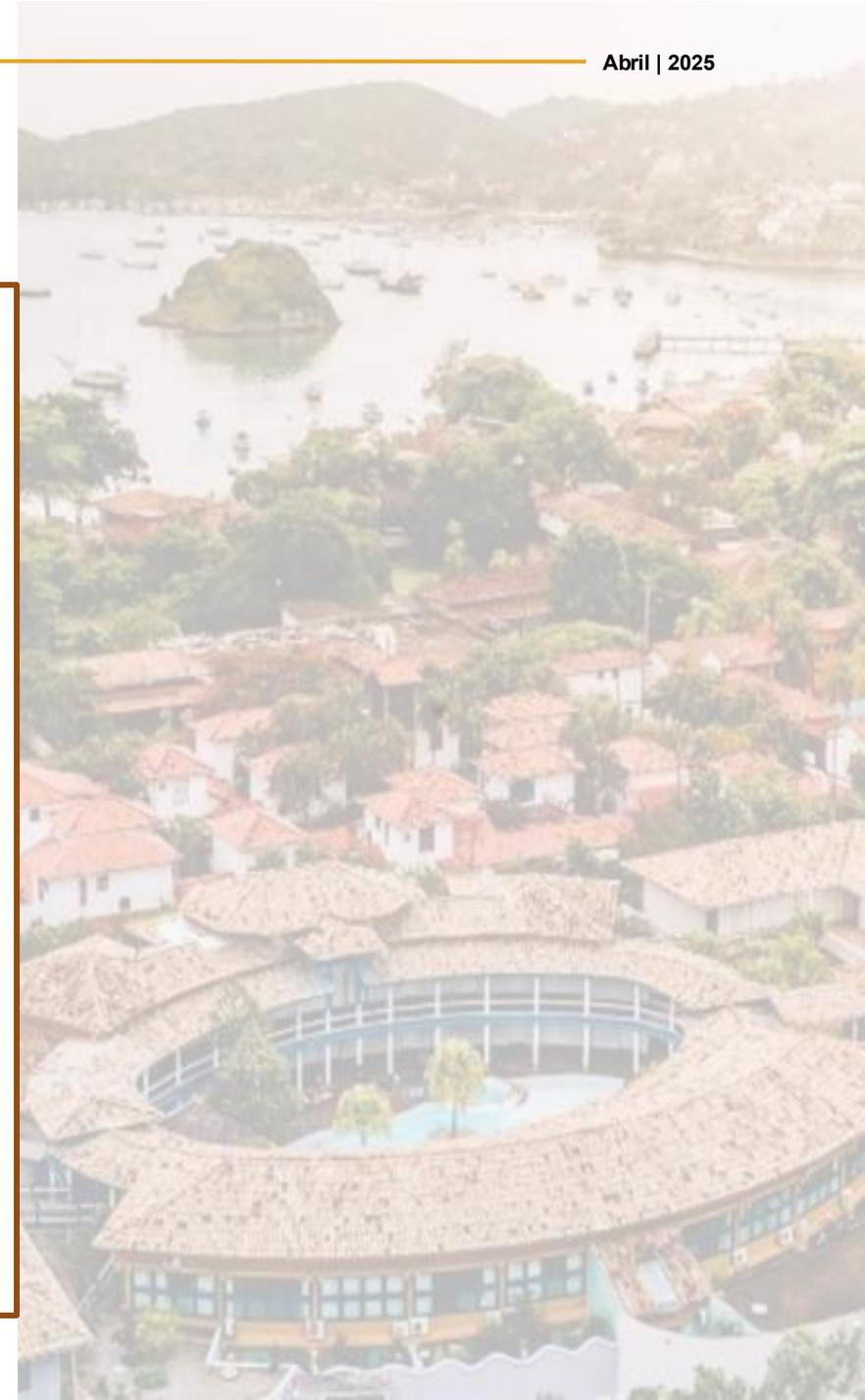
Quanto a operação de Búzios, abril representa o início da baixa temporada e o resultado operacional do mês já apresenta um declínio significativo em relação ao mês anterior, tanto em valor de diária média quanto de ocupação, que apresentou uma queda de 72,5% para 46%. Seguimos cautelosos com o programa de melhoria do Ativo, através de intervenções de menor impacto financeiro, preparando o caixa do Hotel para suportar a baixa temporada.



NOTA DO GESTOR

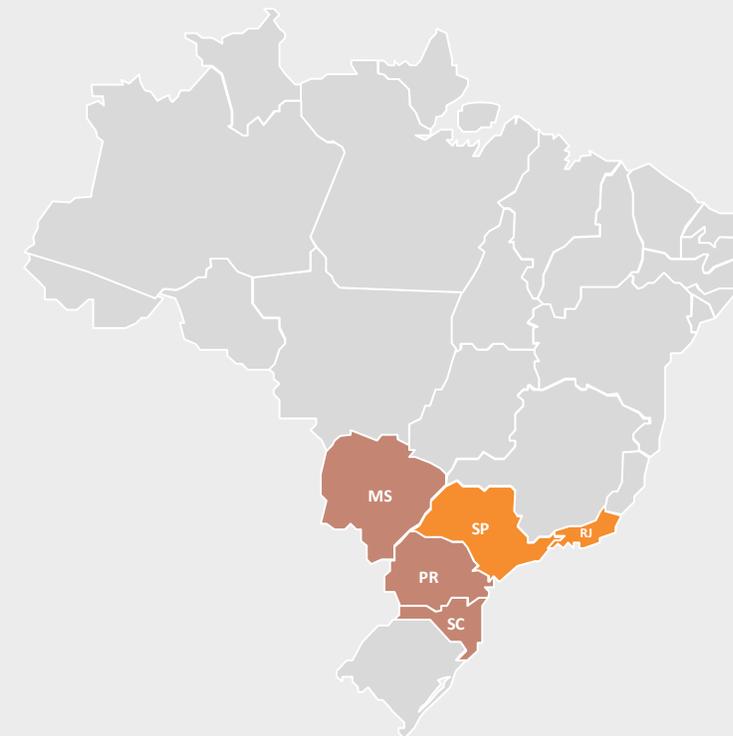
Quanto aos CRI, o Assessor Legal contratado para o processo de execução concluiu a peça inicial para abertura do caso, e precisaremos chamar novamente aporte de capital para o patrimônio separado dos CRI, para fazer frente as custas iniciais e manutenção operacional dos prestadores de serviço, como securitizadora, agente fiduciário, tarifas etc. O andamento sobre o processo, assim que houver alguma novidade, será prontamente avisado aos investidores por meio desse relatório.

O Fundo contabilizou em abril um prejuízo de R\$289.482, que representa R\$0,22 por cota, portanto, sem haver distribuições no Fundo neste mês.



PORTFÓLIO

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%				

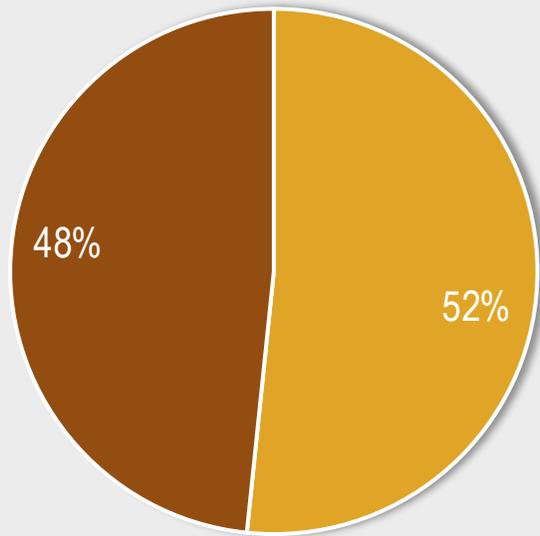


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Valor (R\$)	%PL
Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.446.667	64,5%
Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.949.393	60,2%
				43.396.059	124,7%

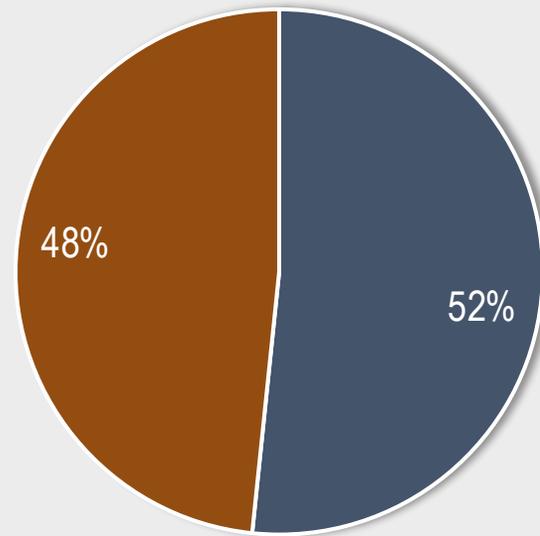
CARTEIRA

Imóveis por Estado (% do Investido)



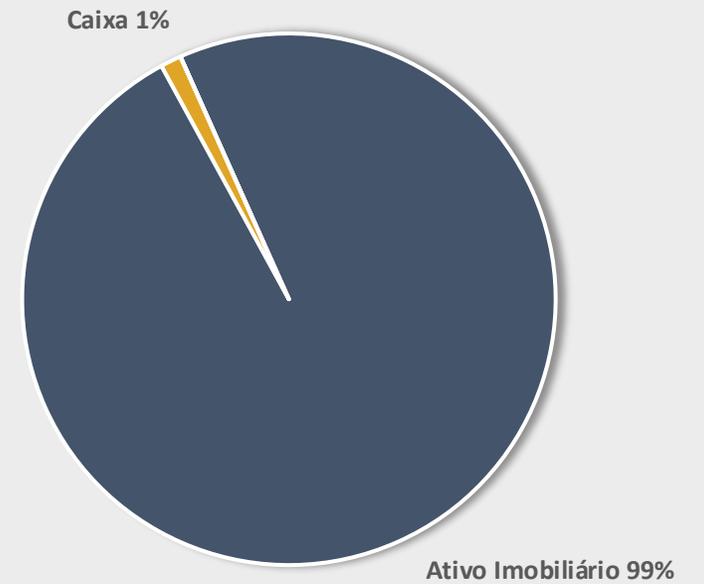
■ SP ■ RJ

Imóveis (% do Investido)



■ Vila Madalena ■ Búzios

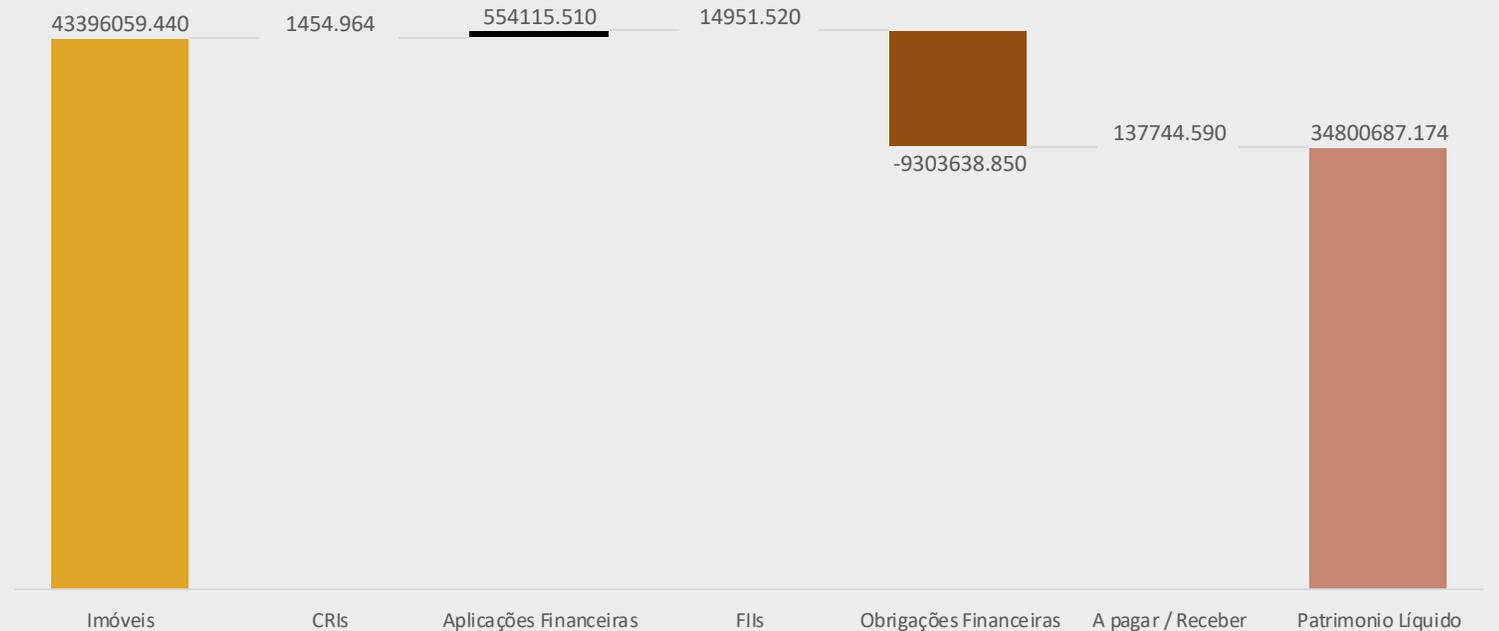
Ativos



Ativo Imobiliário 99%

CARTEIRA

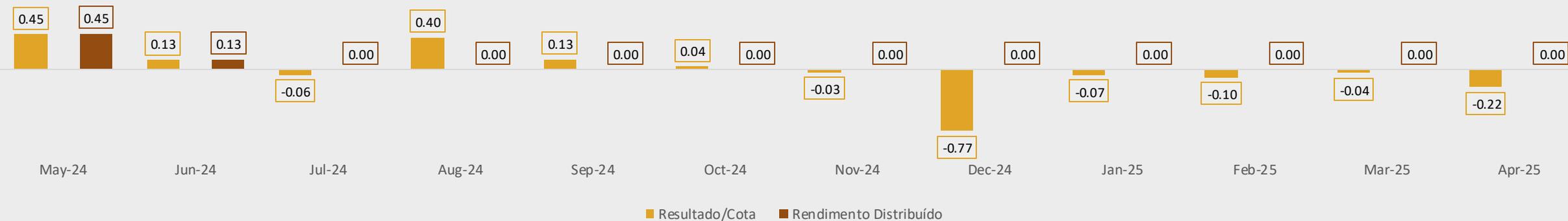
Classificação	Valor Bruto (R\$)	PDD (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)
Imóveis	43.396.059	-	43.396.059	33,03
CRIs	60.922.178	(60.920.723)	1.455	0,00
Aplicações Financeiras	554.116	-	554.116	0,42
FIs	14.952	-	14.952	0,01
Obrigações Financeiras	(9.303.639)	-	(9.303.639)	(7,08)
A pagar / Receber	137.745	-	137.745	0,10
Patrimonio Líquido	95.721.410	-	34.800.687	26,49



RESULTADOS

Valores em R\$	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	-	(293.566) ¹	-	-	-	-	(293.566)
Rendimentos FIIs	162	166	201	162	173	156	1.020
Juros e Correção	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	-	-	-
LCI e Liquidez	56.962	35.135	12.275	11.167	9.573	9.949	135.059
Despesas (+/-)	(93.760)	(750.565) ²	(101.365)	(139.372)	(66.563)	(299.586)	(1.451.213)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	(36.636)	(1.008.830)	(88.890)	(128.043)	(56.818)	(289.482)	(1.608.700)

- (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
Início da operação hoteleira	Agosto/2019
Valor de aquisição	R\$ 33.000.000,00



BÚZIOS

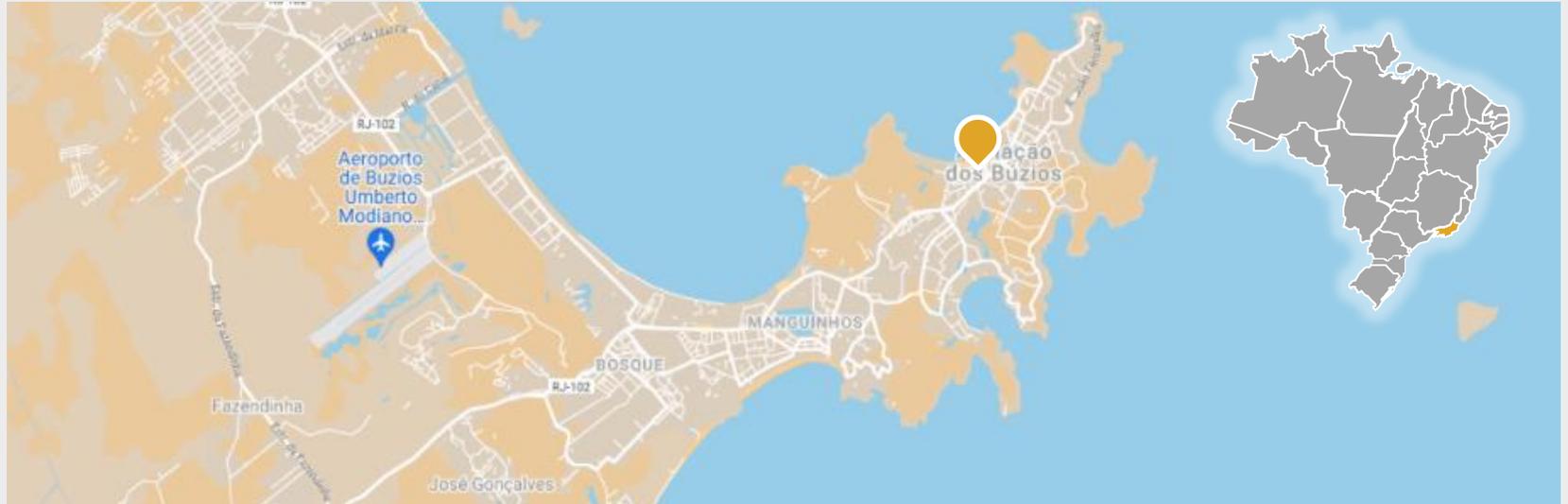
PORTFÓLIO



Nº de quartos 80

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