



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Maio | 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\$ 34.738.086
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 26,44
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
4.616
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

O hotel de Vila Madalena teve o primeiro mês completo de início de operação, apresentando níveis incipientes de ocupação. Esperamos que ao longo dos próximos meses inicie um processo de maturação da operação hoteleira e consigamos auferir índices razoáveis de ocupação e valores de diária média.

O hotel de Búzios apresentou em maio uma ocupação de 40%, uma ligeira queda em relação ao mês anterior (46%), compatível com o período de baixa temporada.

Em relação aos CRI, conforme informado no relatório do mês anterior, devemos ter uma nova Assembleia Geral de Titulares dos CRI Selina, para deliberar sobre novo aporte de capital para o patrimônio separado do CRI, a fim de fazer frente as custas iniciais e manutenção operacional dos prestadores de serviço, como securitizadora, agente fiduciário, tarifas etc.

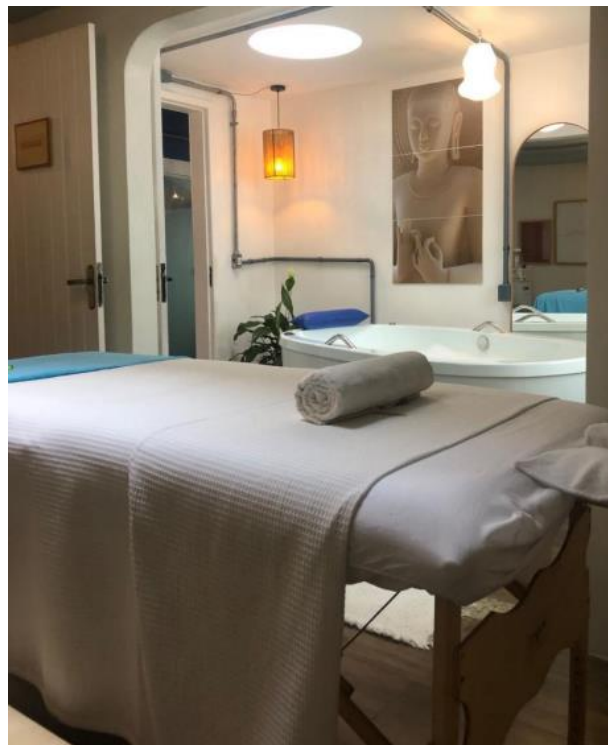
O Fundo contabilizou em maio um prejuízo de R\$68.591, que representa R\$0,05 por cota, portanto, sem haver distribuições no Fundo neste mês.



NOTA DO GESTOR

Após aproximadamente 6 meses desde o início do novo operador em Búzios, foi possível, além de retomar uma boa prestação de serviço, realizar algumas melhorias emergenciais e revitalizações importantes para a operação. Compartilhamos abaixo algumas fotos dessas melhorias

- Revitalização do deck da piscina, SPA, estrutura da caixa d'água.



NOTA DO GESTOR

- Antes e depois da revitalização do mobiliário do hotel



- Reforma no bar da piscina



NOTA DO GESTOR

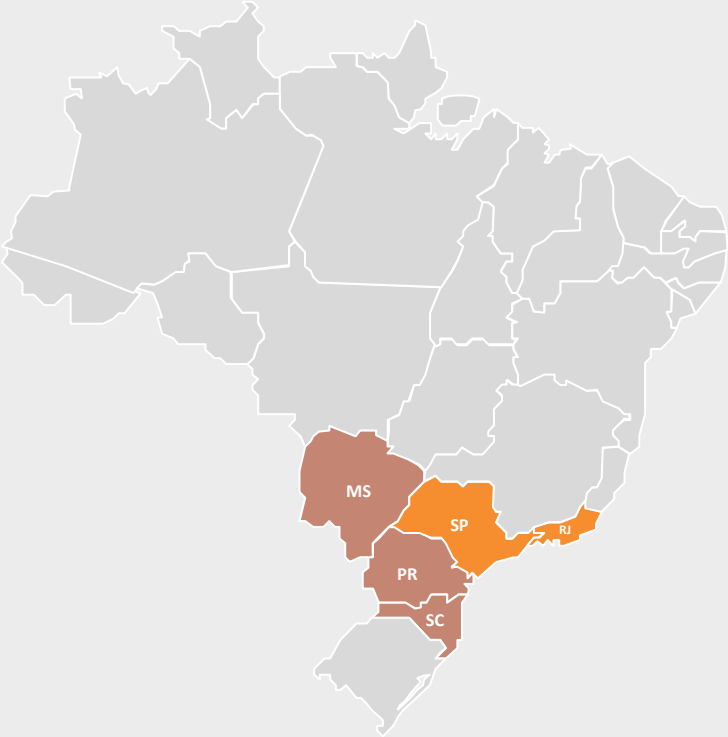
- Antes e depois da revitalização da piscina



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	22.446.667	64,6%
Búzios	RJ	Búzios	Centro	20.949.393	60,3%
				43.396.059	124,9%

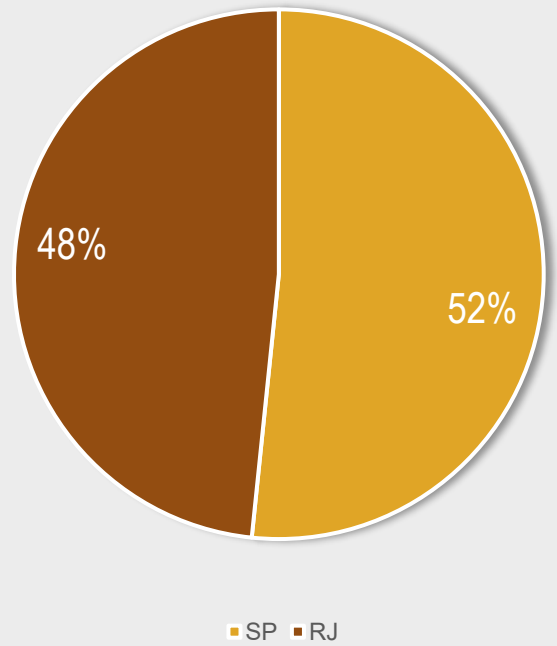
PORTFÓLIO



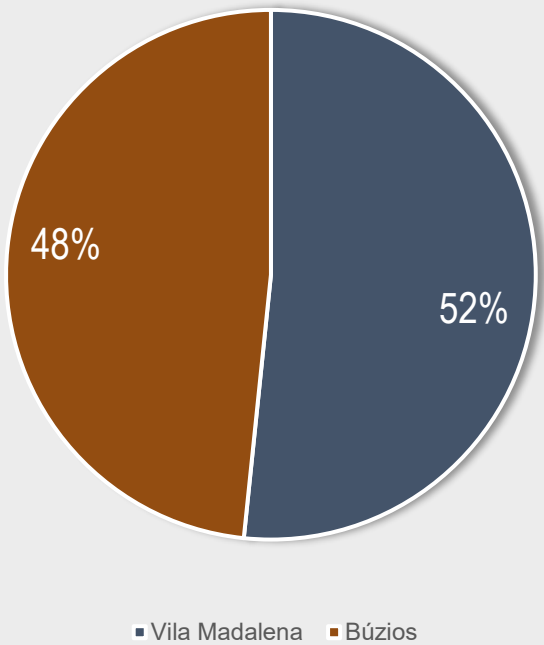
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

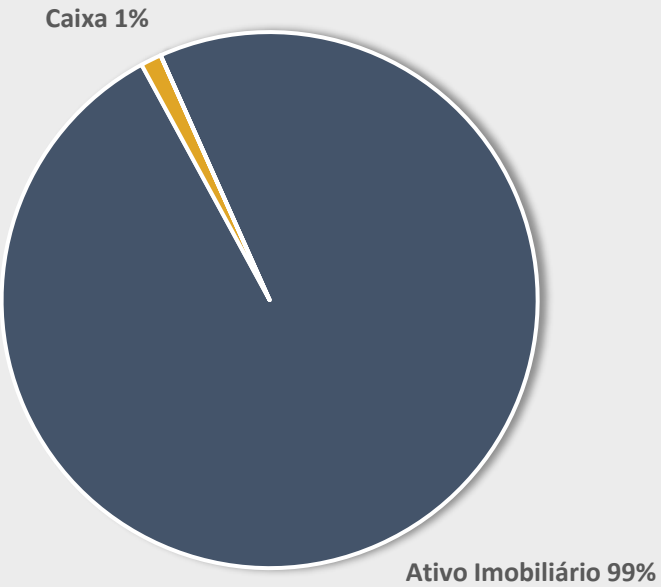
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

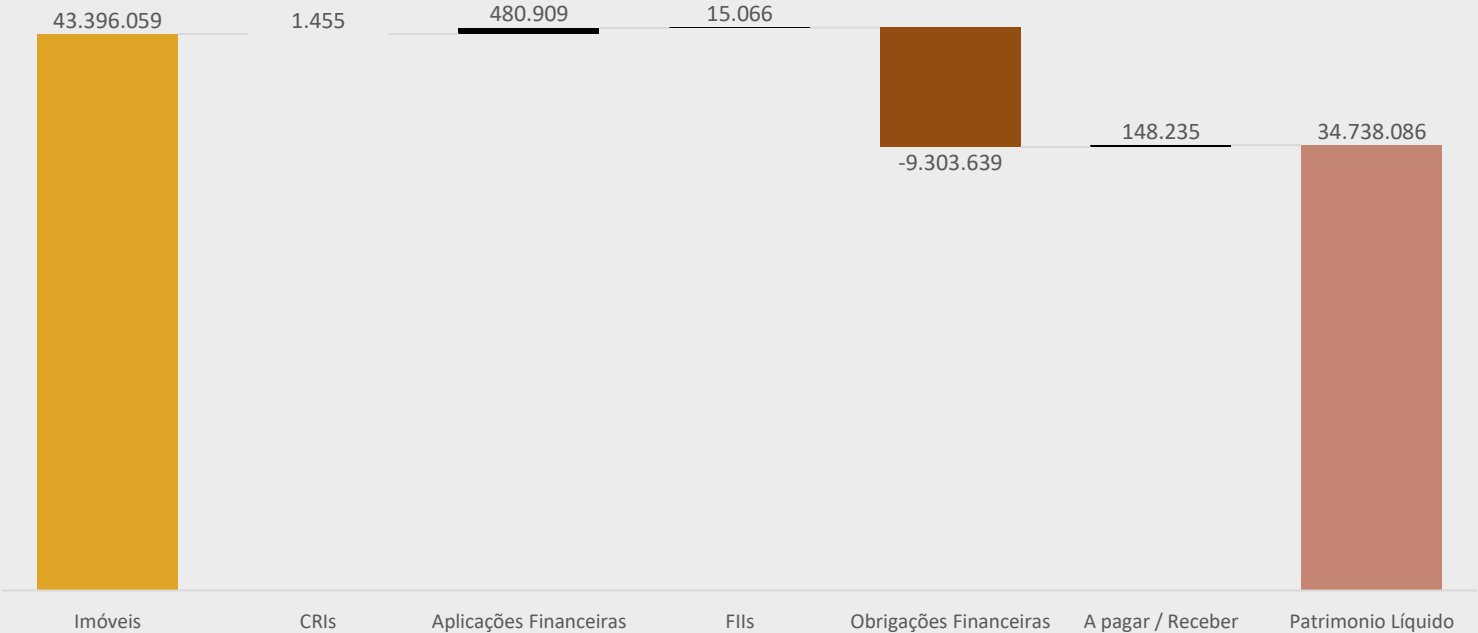


Ativos



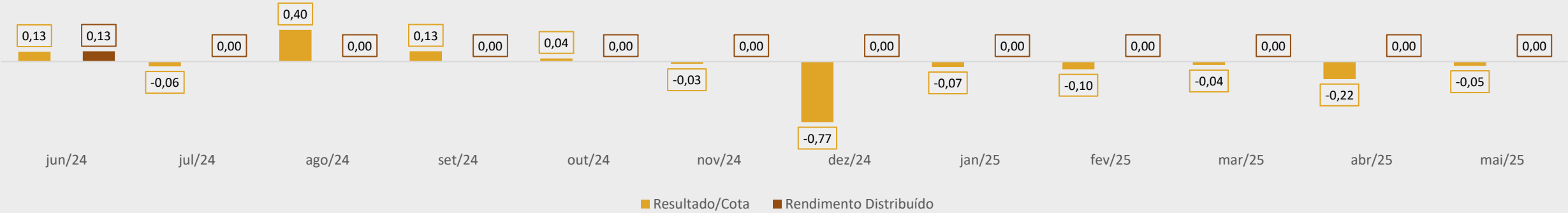
Classificação	Valor Bruto (R\$)	PDD (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)
Imóveis	43.396.059	-	43.396.059	33,03
CRIs	60.922.178	(60.920.723)	1.455	0,00
Aplicações Financeiras	480.909	-	480.909	0,37
FIs	15.066	-	15.066	0,01
Obrigações Financeiras	(9.303.639)	-	(9.303.639)	(7,08)
A pagar / Receber	148.235	-	148.235	0,11
Patrimonio Líquido	95.658.809	-	34.738.086	26,44

CARTEIRA



Valores em R\$	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	(293.566) ¹	-	-	-	-	-	(293.566)
Rendimentos FIIs	166	201	162	173	156	179	1.037
Juros e Correção	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	-	-	-
LCI e Liquidez	35.135	12.275	11.167	9.573	9.949	9.602	87.699
Despesas (+/-)	(750.565) ²	(101.365)	(139.372)	(66.563)	(299.586)	(78.372)	(1.435.825)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	(1.008.830)	(88.890)	(128.043)	(56.818)	(289.482)	(68.591)	(1.640.655)

- (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.



RESULTADOS

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