



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Junho | 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\$ 35.816.206

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 27,26

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

4.458

• Dividendo no mês

R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

O Fundo contabilizou em junho um prejuízo de R\$135.991, que representa R\$0,10 por cota, portanto, sem haver distribuições no Fundo neste mês. O principal impacto nas despesas deste mês foram R\$37,4mil relacionado a auditoria e avaliação dos ativos, adicionalmente a última parcela da segurança do imóvel de Vila Madalena, quando este ainda estava desocupado, representando R\$33,9mil.

EVENTO SUBSEQUENTE

No dia 24 de julho, foi publicada uma Consulta Formal para que os cotistas deliberem sobre proposta de venda do ativo de Vila Madalena, apresentada pela KPC Copacabana Empreendimento Imobiliário – SPE Ltda e Artesanal Investimentos Ltda., pelo valor total de R\$18milhões, observada a seguinte condição de pagamento: R\$12milhões, a serem pagos por ocasião da celebração de escritura pública de promessa de compra e venda do Imóvel; e pagamento do saldo restante em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas de R\$500mil cada, corrigidas pelo IPCA, sendo o vencimento da primeira parcela 30 dias após o registro da escritura de promessa de compra e venda.

O valor deste ativo marcado no Fundo, já considerando a avaliação recém-concluída, é de R\$22,15milhões, porém, cabe uma análise mais detalhada a respeito destes valores, avaliação e proposta de venda.

Continuação na próxima pagina

NOTA DO GESTOR

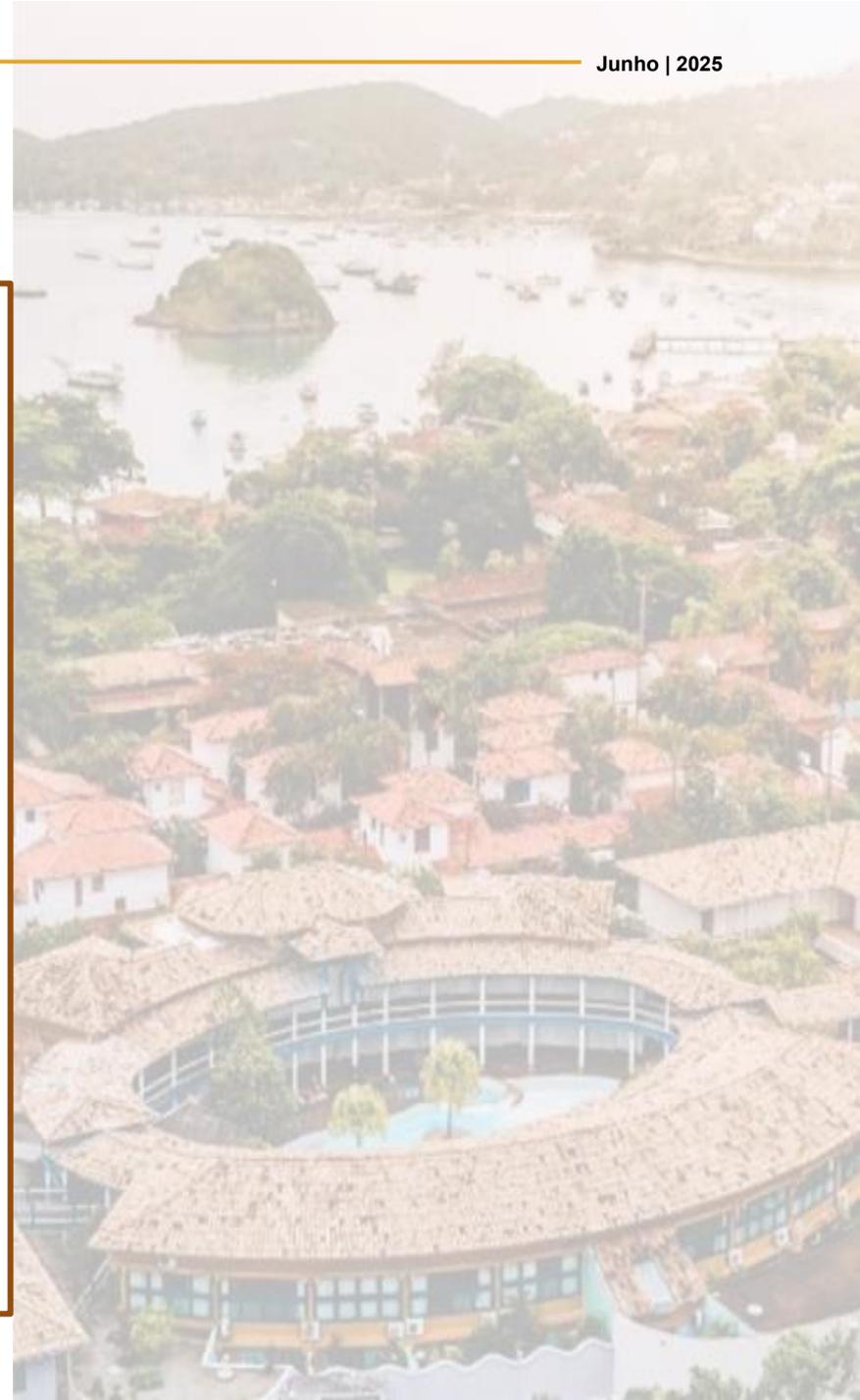
O uso do imóvel, fins locatícios para hotelaria, e as condições atuais do mesmo, demandaria obrigatoriamente um valor mínimo de investimentos para obras de adaptação de um atual *hostel* em um hotel propriamente dito, que seria basicamente aumentar o número de quartos (de 46 para 60) e reformar aqueles existentes sem banheiro (20 quartos).

Mesmo com estas obras, a operação hoteleira atingiria um potencial de Receita Líquida Operacional em patamares, que na opinião da Gestora, seriam insatisfatórios em termos de rentabilidade ao cotista. Ou seja, dado o baixo potencial de retorno do ativo, entendemos que o valor de venda de R\$18 milhões é uma boa oportunidade para o Fundo. Além disso, é importante considerar a necessidade de caixa do Fundo no curto e médio prazo, agravado pela dificuldade de geração de caixa do mesmo e/ou novas captações.

Caso seja aprovada a venda, o recurso será utilizado para quitar integralmente as obrigações do Fundo, que são:

(i) CRI Búzios, no montante de R\$9 milhões, que se encontra atualmente em *default*, pelo não pagamento da Devedora (Selina), cuja obrigação recai sobre a Cedente (SPE detida pelo Fundo) e conseqüentemente sobre o Fundo. A atual situação de *default* pode acarretar na execução das garantias do CRI, portanto, com risco do Fundo perder total ou parcialmente o Hotel de Búzios;

Continuação na próxima página

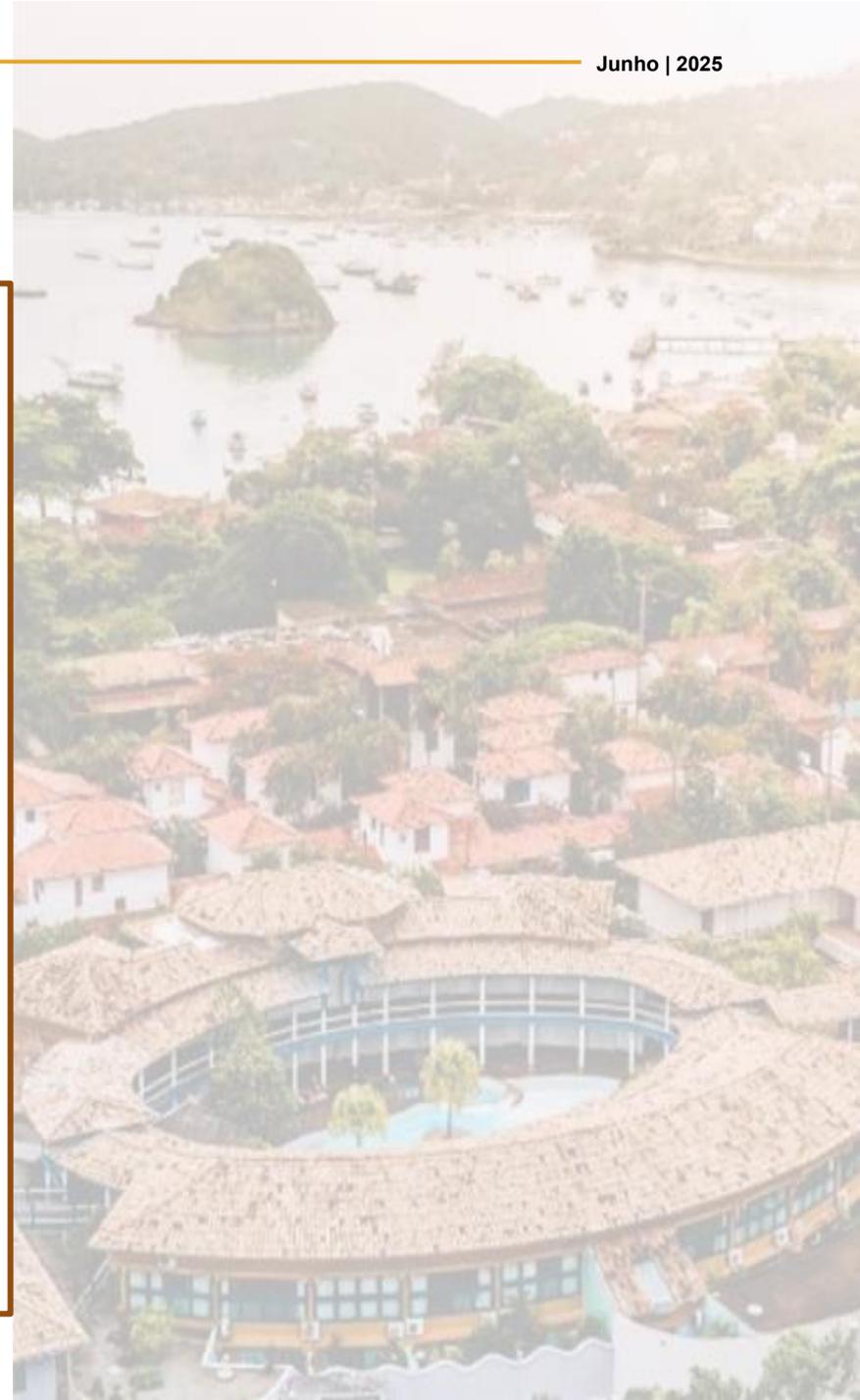


NOTA DO GESTOR

(ii) Duas últimas parcelas referente a aquisição do imóvel de Búzios, a serem pagas ao Vendedor totalizando R\$3milhões, contratualmente em 2 pagamentos iguais com vencimento em dez/25 e dez/26;

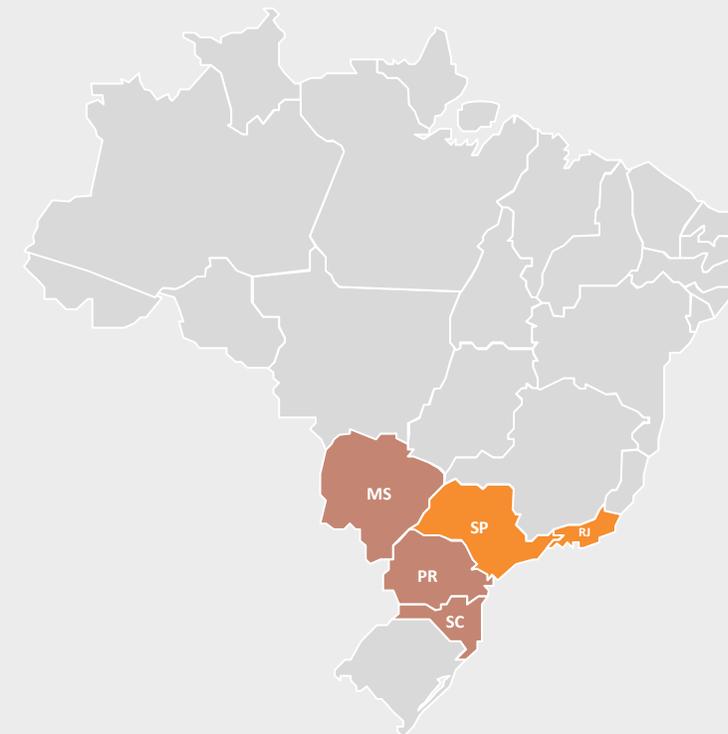
Por fim, após solucionar os passivos do Fundo, o Fundo utilizaria os recursos excedentes para realizar investimentos da ordem de R\$5,7milhões para acelerar as obras de melhoria do hotel de Búzios, o qual acreditamos ser o único ativo do Fundo que tenha valor intrínseco para ser gerado ao cotista e que compense investimentos adicionais.

Desta forma, com a concretização da venda imediata de Vila Madalena, resolveremos integralmente os problemas de curto prazo do Fundo e teremos recursos para que o hotel de Búzios se valorize a ponto de gerar resultados para o Fundo, no médio/longo prazo, em patamares superiores ao que teríamos mantendo os dois imóveis atuais no portfólio.



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%				

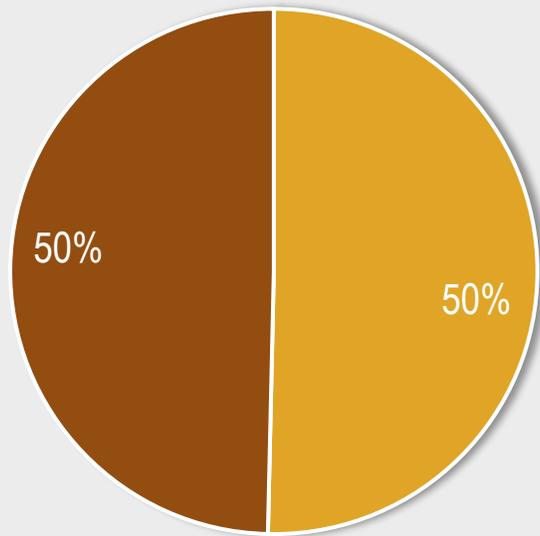


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Valor (R\$)	%PL
Búzios	RJ	Búzios	Centro	22.471.000	62,7%
Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.150.000	61,8%
				44.621.000	124,6%

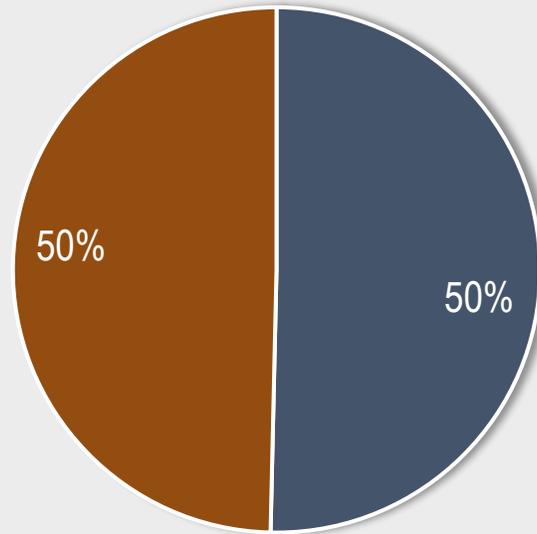
CARTEIRA

Imóveis por Estado (% do Investido)



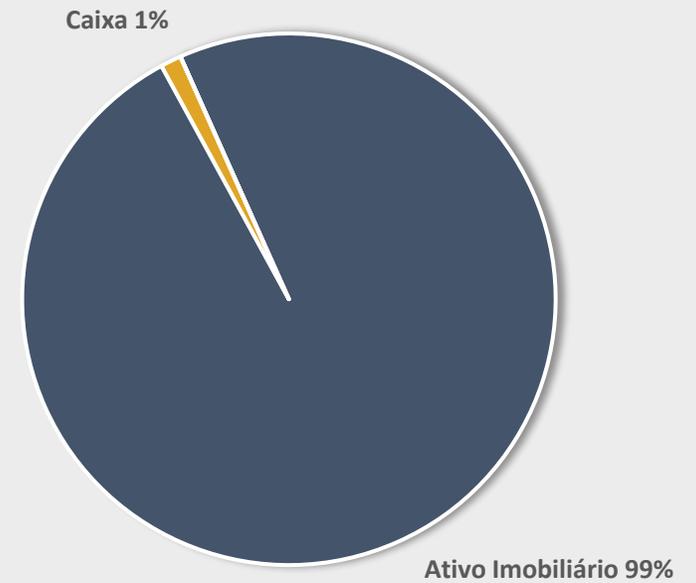
■ SP ■ RJ

Imóveis (% do Investido)



■ Vila Madalena ■ Búzios

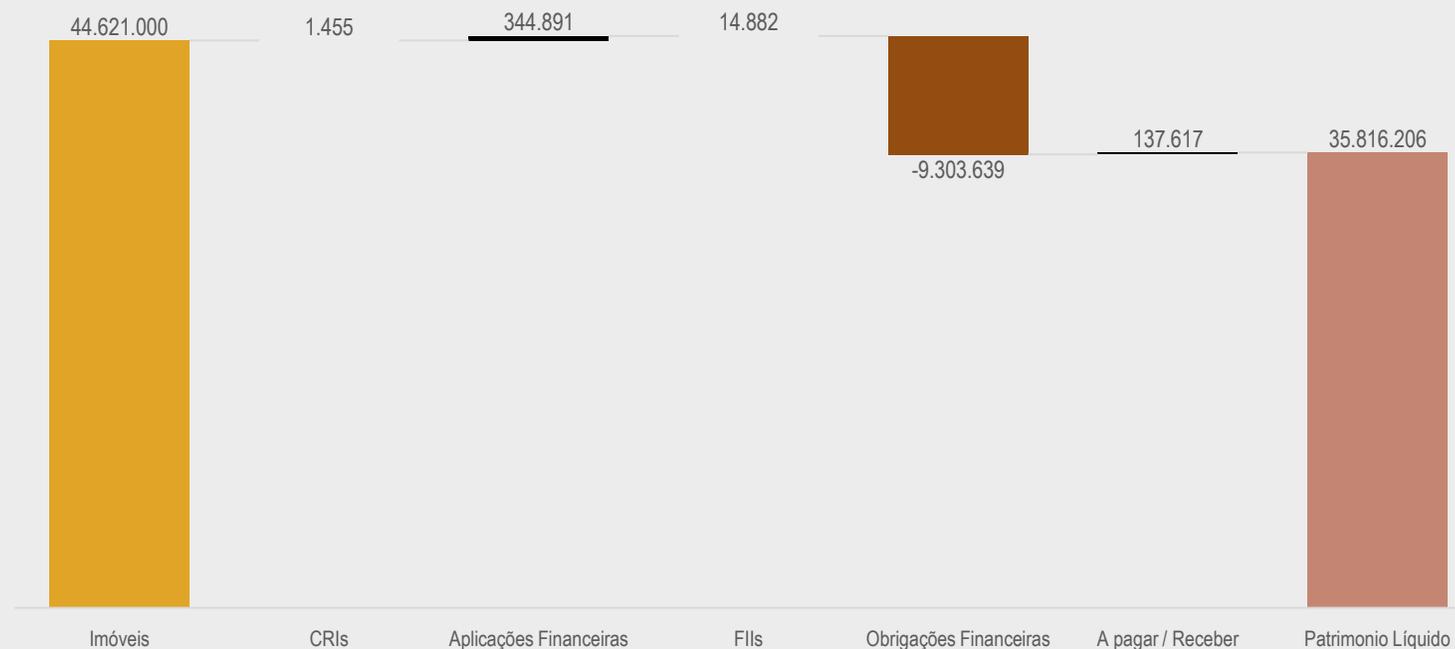
Ativos



■ Ativo Imobiliário ■ Caixa

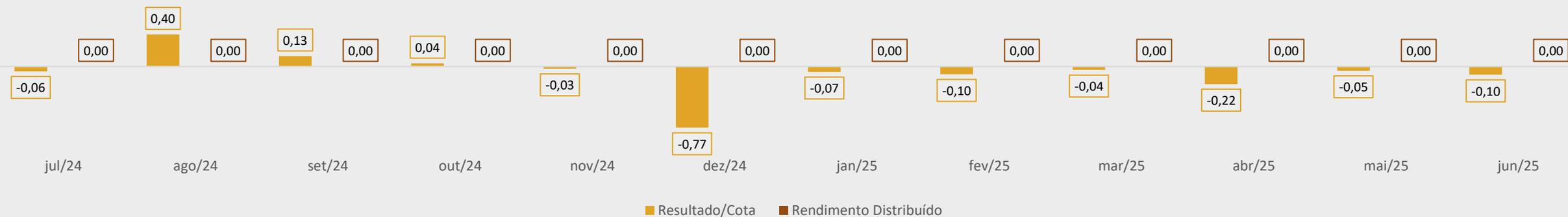
CARTEIRA

Classificação	Valor Bruto (R\$)	PDD (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)
Imóveis	44.621.000	-	44.621.000	33,96
CRIs	60.922.178	(60.920.723)	1.455	-
Aplicações Financeiras	344.891	-	344.891	0,26
FIs	14.882	-	14.882	0,01
Obrigações Financeiras	(9.303.639)	-	(9.303.639)	(7,08)
A pagar / Receber	137.617	-	137.617	0,10
Patrimonio Líquido	96.736.929	-	35.816.206	27,26



RESULTADOS

Valores em R\$	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos FIIs	201	162	173	156	179	177	1.048
Juros e Correção	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	-	-	-
LCI e Liquidez	12.275	11.167	9.573	9.949	9.602	4.379	56.943
Despesas (+/-)	(101.365)	(139.372)	(66.563)	(299.586)	(78.372)	(140.547)	(825.806)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	(88.890)	(128.043)	(56.818)	(289.482)	(68.591)	(135.991)	(767.815)

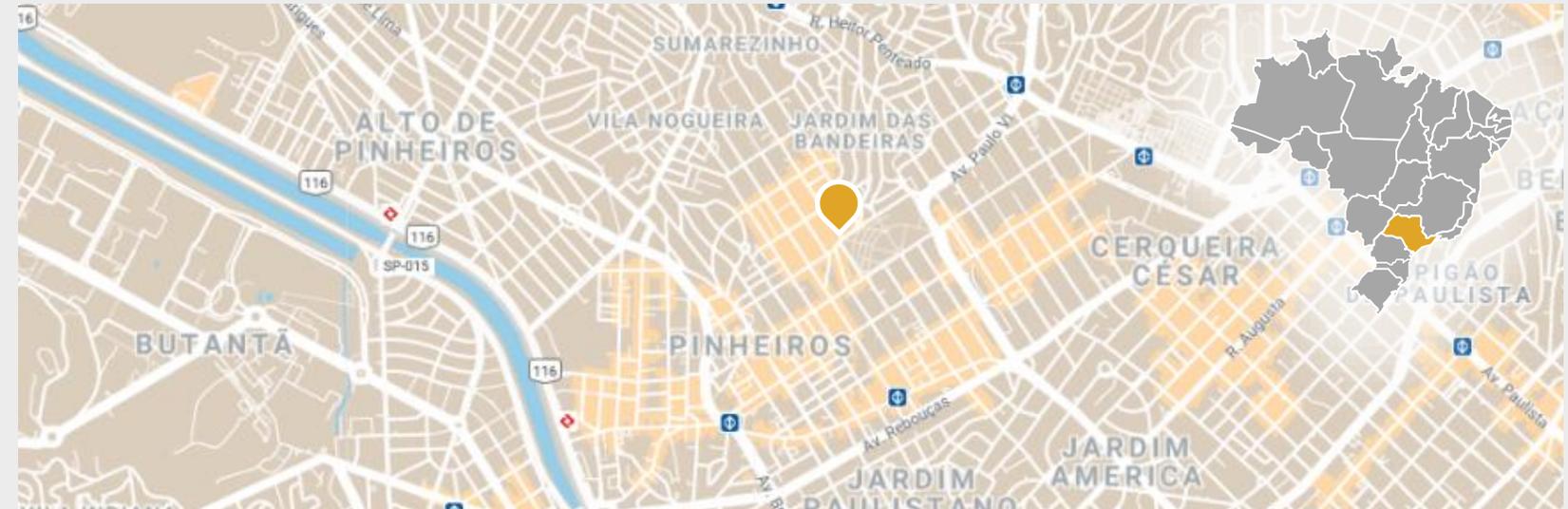


PORTFÓLIO

VILA MADALENA



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



BÚZIOS

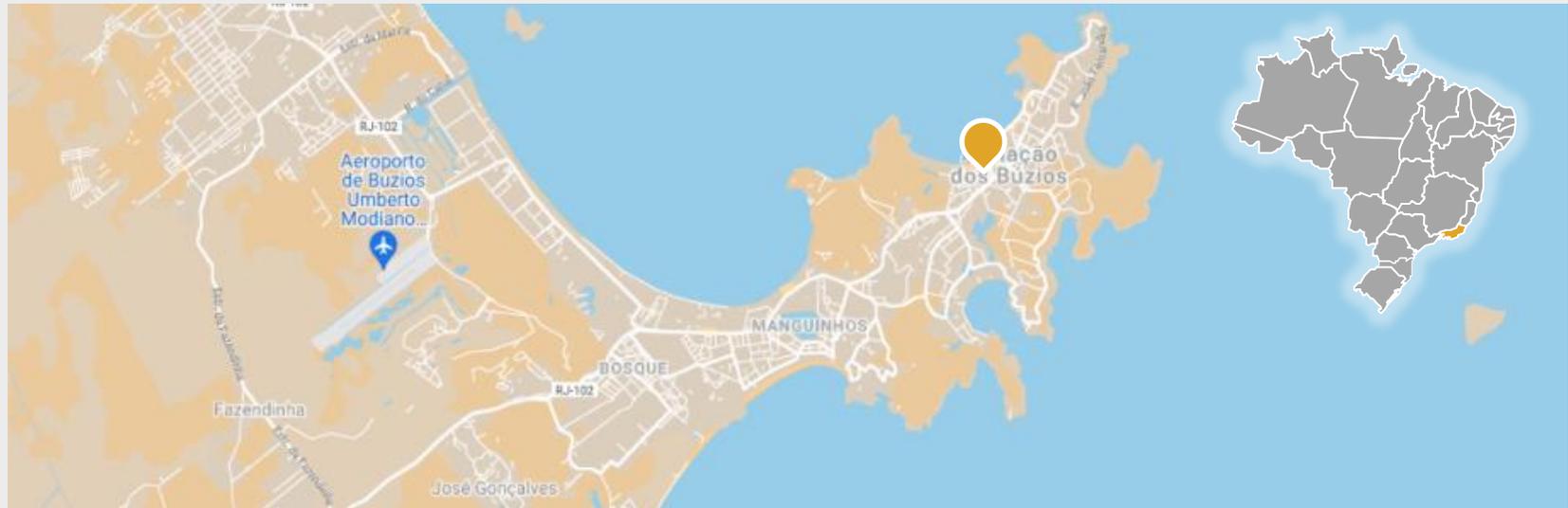
PORTFÓLIO



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