



# MGHT11 MOGNO HOTÉIS

---

Relatório mensal  
Julho | 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\$ 35.669.791

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 27,15

**• Cotas Emitidas**

1.313.784

**• Número de Cotistas**

4.308

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,00/cota

# NOTA DO GESTOR

O Fundo contabilizou em julho um prejuízo de R\$137.942, que representa R\$0,10 por cota, portanto, sem haver distribuições no Fundo neste mês.

Em relação aos CRI Selina, a Gestão vem insistentemente negociando com os prestadores de serviço uma redução dos custos fixos inerentes a uma operação de securitização, haja visto que se trata de múltiplas emissões, o que acarreta majoração desses custos. A execução se encontra com a peça inicial concluída, dependendo de nova chamada de capital dos investidores dos CRI, que ocorrerá após a solução desta questão de custos fixos.

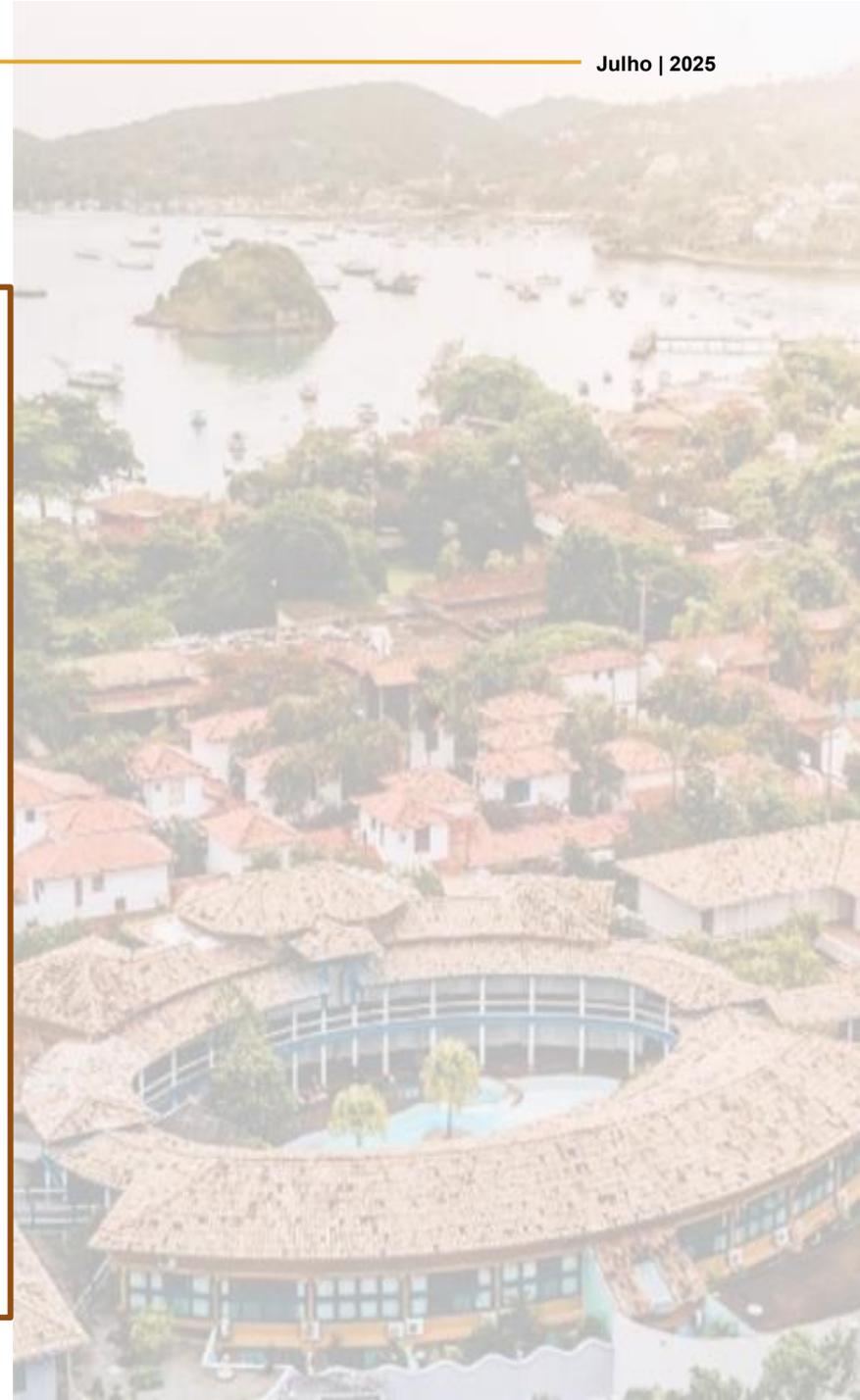
## EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 13 de agosto foi divulgada Ata de Assembleia referente a apuração da consulta formal para alienação do imóvel de Vila Madalena, conforme foi detalhadamente comentado no último relatório gerencial. Na referida Ata, foi constatado uma aprovação em massa em favor da alienação, com 50,79% de respostas de cotistas recebidas e 96,275% de aprovação.

Em 22 de agosto foi divulgado Fato Relevante informando a consumação da venda, conforme condições aprovadas em Assembleia.

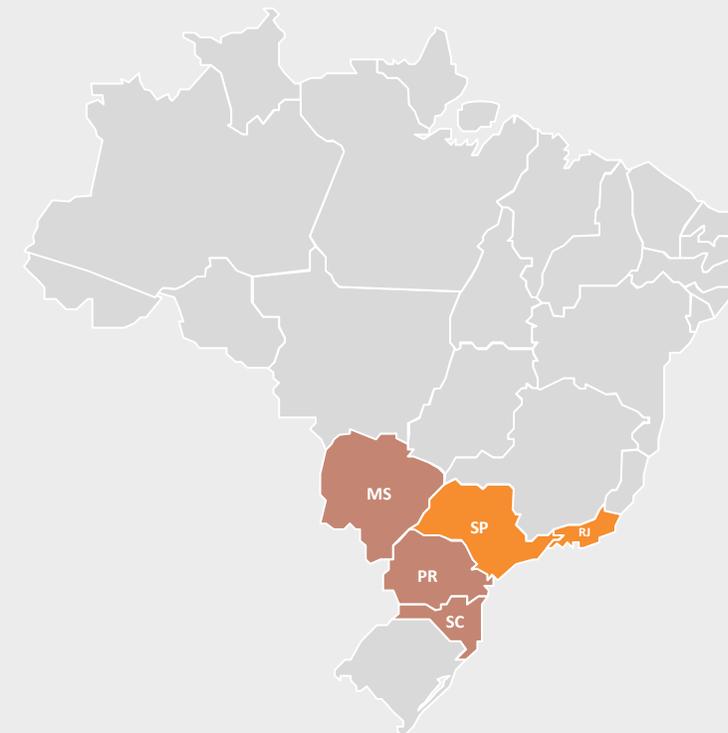
A Gestão pretende de imediato quitar integralmente o CRI Búzios, que se encontra em *default*, devido ao inadimplemento da Selina nos pagamentos dos aluguéis do hotel de Búzios, acarretando elevado risco de execução no imóvel e conseqüentemente perda parcial, ou até mesmo total, do imóvel.

Com esta alienação, formamos caixa para resolver totalmente a questão de passivo do Fundo, como também de sua liquidez, uma vez que o caixa se encontra extremamente restrito, agravado pela dificuldade de geração futura de caixa e/ou novas captações.



# 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%
<b>TOTAL</b>		<b>1.455</b>	<b>0,0%</b>				

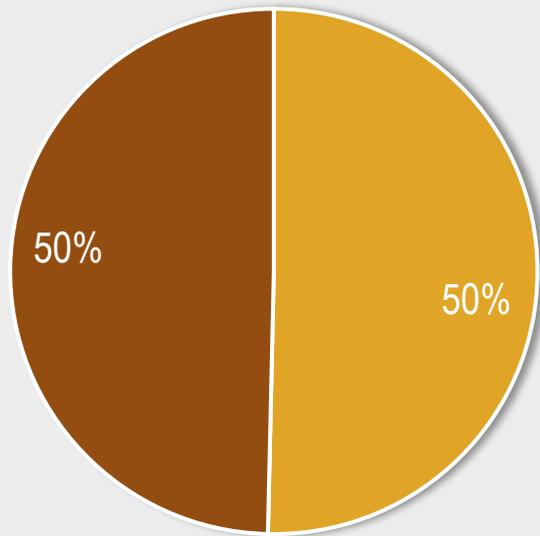


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Valor (R\$)	%PL
Búzios	RJ	Búzios	Centro	22.471.000	63,0%
Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	22.150.000	62,1%
				<b>44.621.000</b>	<b>125,1%</b>

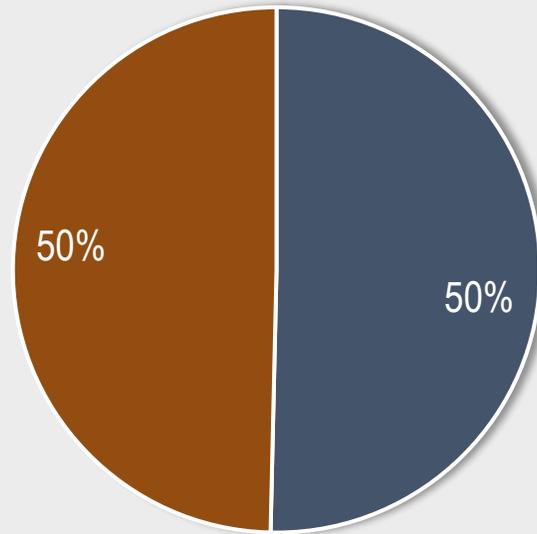
# CARTEIRA

### Imóveis por Estado (% do Investido)



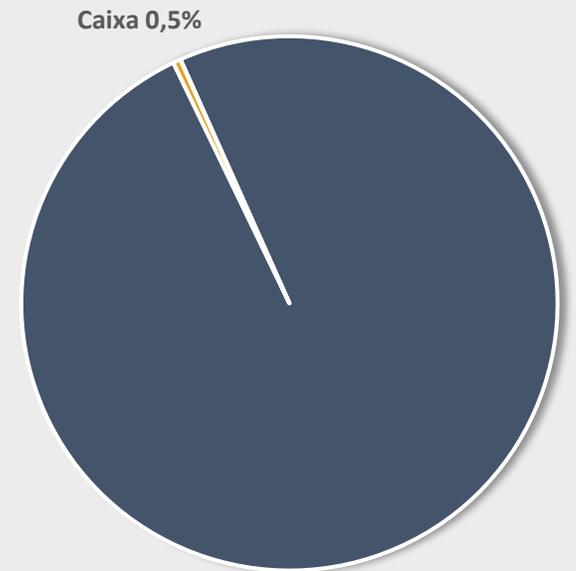
■ SP ■ RJ

### Imóveis (% do Investido)



■ Vila Madalena ■ Búzios

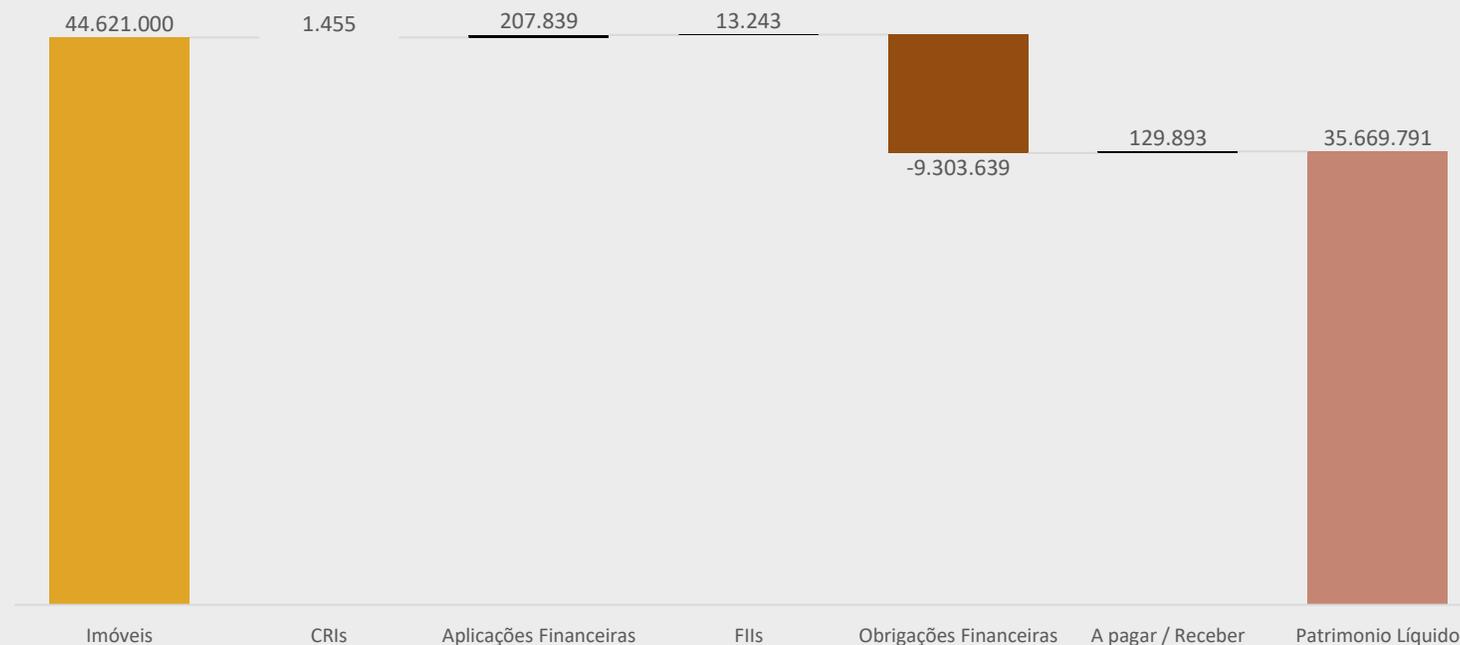
### Ativos



■ 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	207.839	-	207.839	0,16
FIs	13.243	-	13.243	0,01
Obrigações Financeiras	(9.303.639)	-	(9.303.639)	(7,08)
A pagar / Receber	129.893	-	129.893	0,10
Patrimonio Líquido	96.590.514	-	35.669.791	27,15



# RESULTADOS

Valores em R\$	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos FIIs	162	173	156	179	177	181	1.028
Juros e Correção	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	-	-	-
LCI e Liquidez	11.167	9.573	9.949	9.602	4.379	3.777	48.445
Despesas (+/-)	(139.372)	(66.563)	(299.586)	(78.372)	(140.547)	(141.901)	(866.342)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado</b>	<b>(128.043)</b>	<b>(56.818)</b>	<b>(289.482)</b>	<b>(68.591)</b>	<b>(135.991)</b>	<b>(137.942)</b>	<b>(816.868)</b>

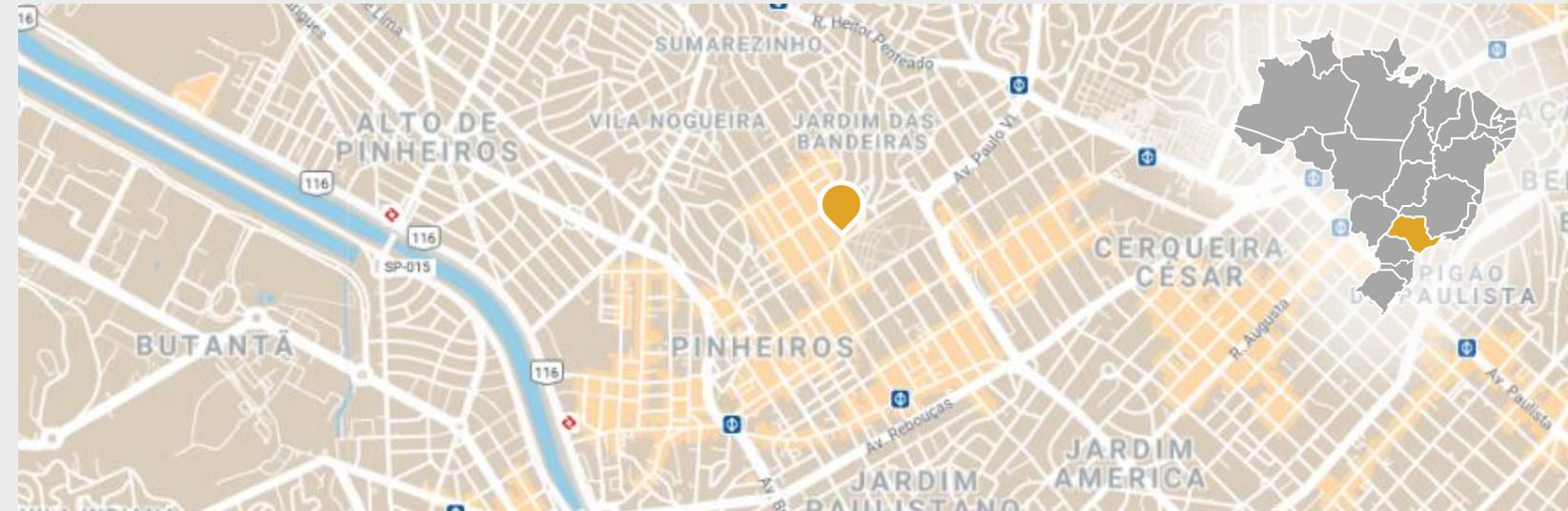


# PORTFÓLIO

## 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

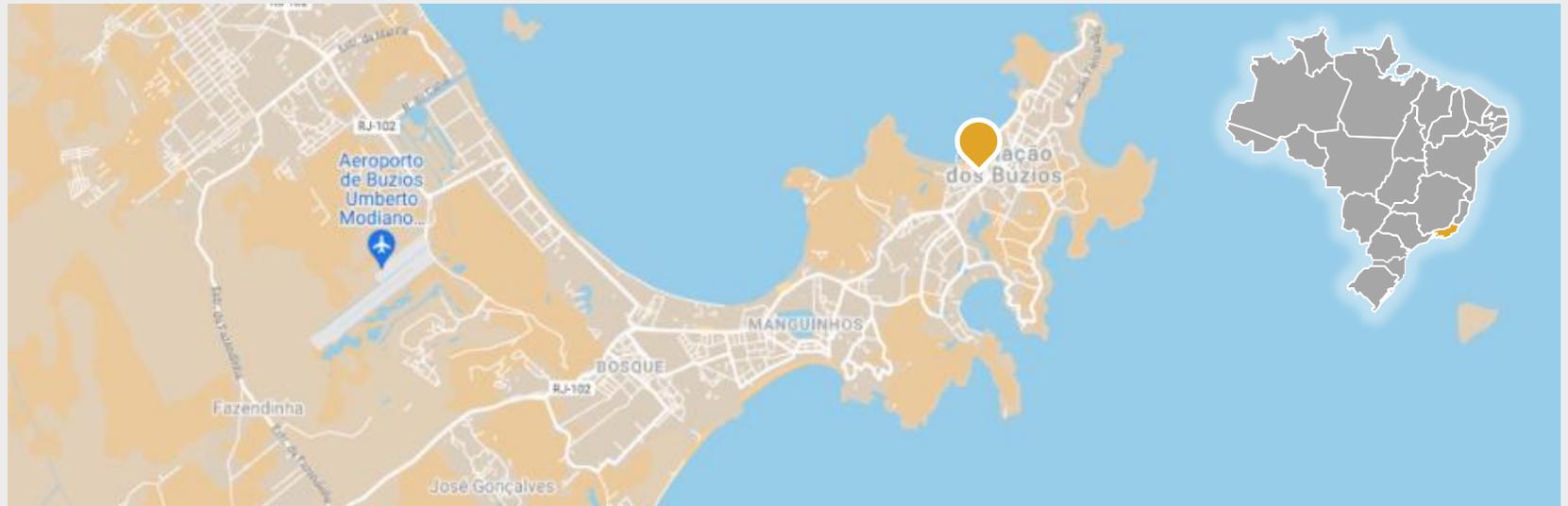
80

Início da operação hoteleira

Janeiro/2022

Valor de aquisição

R\$ 35.000.000,00





CONTATO:

[ri@valorainvest.com.br](mailto: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