



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Setembro | 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\$ 30.437.893
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 23,17
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
4.019
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

O Fundo contabilizou em agosto um prejuízo de R\$23,7milhões, que representa R\$18,05 por cota, causado pela diferença entre o valor contabilizado do ativo de Vila Madalena (aproximadamente R\$41milhões vis a vis o valor da alienação de R\$18milhões). Portanto, não houve distribuições no Fundo neste mês.

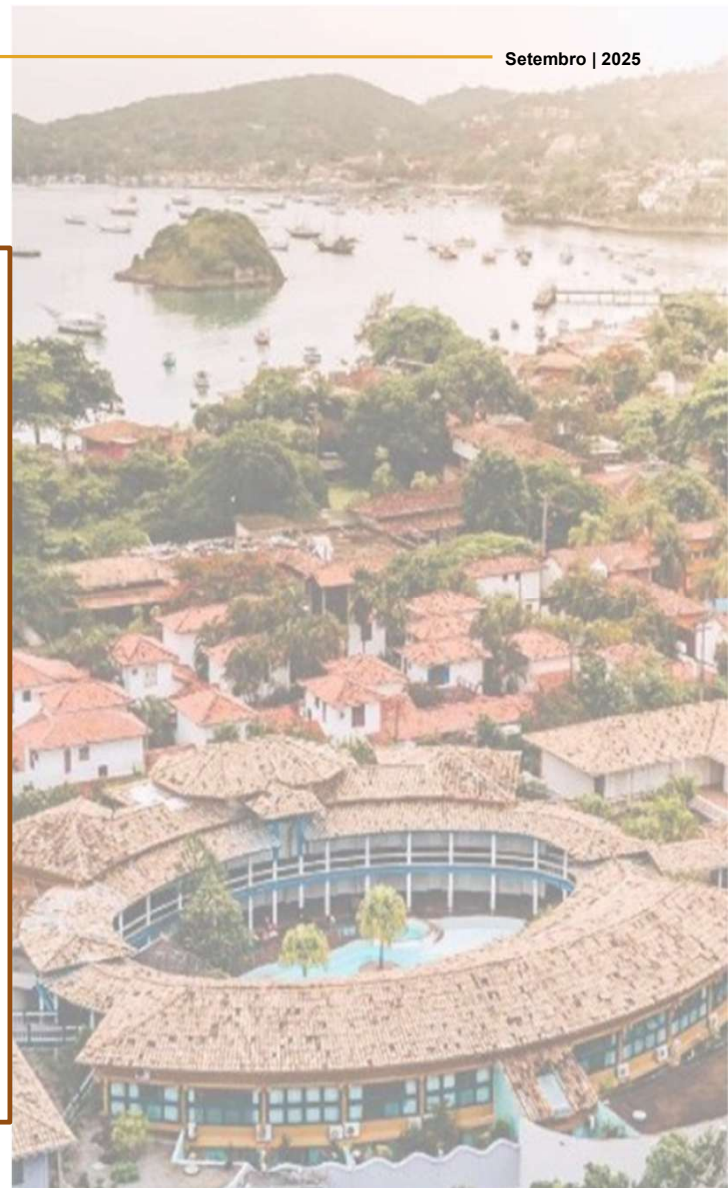
Conforme antecipado como Evento Subsequente no Comentário do Gestor do Relatório anterior, em 13 de agosto foi divulgada Ata de Assembleia referente a apuração da consulta formal para alienação do imóvel de Vila Madalena, informando a aprovação em massa da alienação, com 50,79% de respostas de cotistas recebidas e 96,275% de votos favoráveis.

Em 22 de agosto foi divulgado Fato Relevante informando a consumação da venda, com o ingresso imediato de R\$12milhões no caixa do Fundo, sendo parte (R\$9milhões) utilizado em 27 de agosto para quitação integral do CRI Búzios que se encontrava em *default*.

EVENTO SUBSEQUENTE

Em 01 de setembro foi divulgado Fato Relevante informando o recebimento de pedido de convocação para a realização de Assembleia Geral Extraordinária, enviado por SI Properties Empreendimento Imobiliários Ltda, que representa aproximadamente 29,27% das cotas emitidas do Fundo, para que seja deliberado a substituição da Valora Renda Fixa Ltda, pela Iguana Investimentos Ltda, para atuar na qualidade de Gestora de carteira do Fundo e da sua Classe.

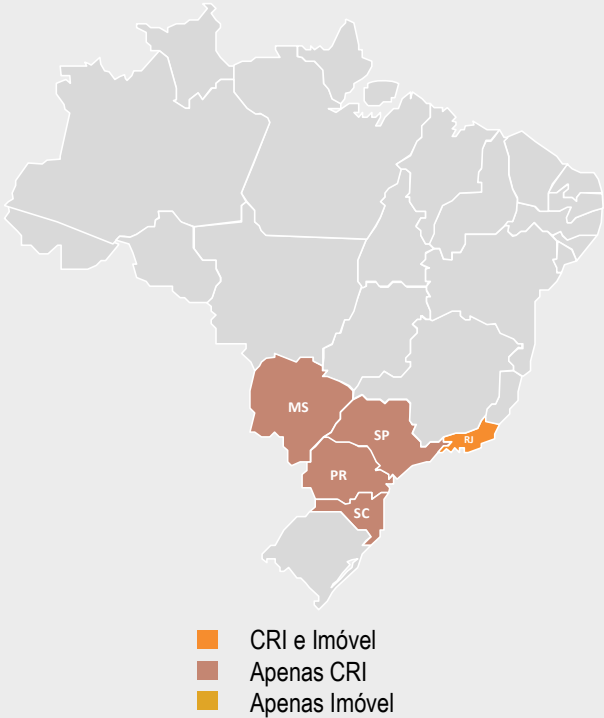
A Administradora esclareceu neste Fato Relevante que apurará o teor da solicitação e, se entender pertinente, atenderá ao Pedido de Convocação no prazo máximo de 30 (trinta) dias, conforme regulamentação aplicável.



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%				

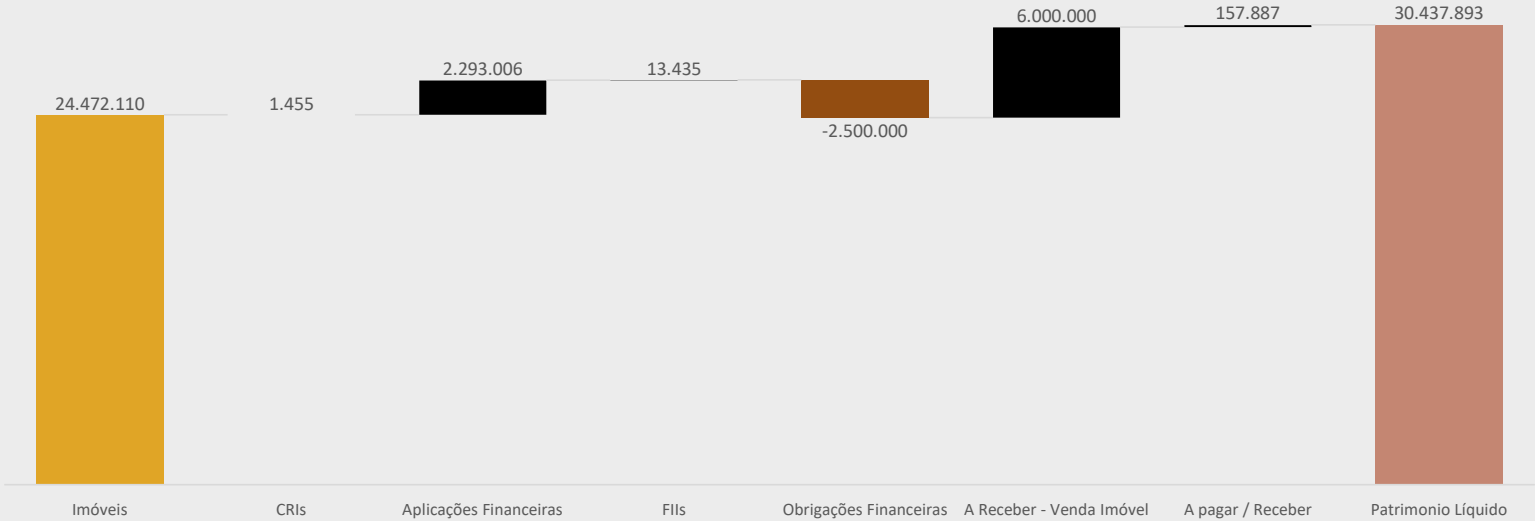
Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Valor (R\$)	%PL
Búzios	RJ	Búzios	Centro	24.472.110	78,3%
				24.472.110	78,3%

PORTFÓLIO



Classificação	Valor Bruto (R\$)	PDD (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)
Imóveis	24.472.110	-	24.472.110	18,63
CRIs	60.922.178	(60.920.723)	1.455	0,00
Aplicações Financeiras	2.293.006	-	2.293.006	1,75
FIs	13.435	-	13.435	0,01
Obrigações Financeiras	(2.500.000)	-	(2.500.000)	(1,90)
A Receber - Venda Imóvel	6.000.000	-	6.000.000	4,57
A pagar / Receber	157.887	-	157.887	0,12
Patrimonio Líquido	92.189.241	-	30.437.893	23,17

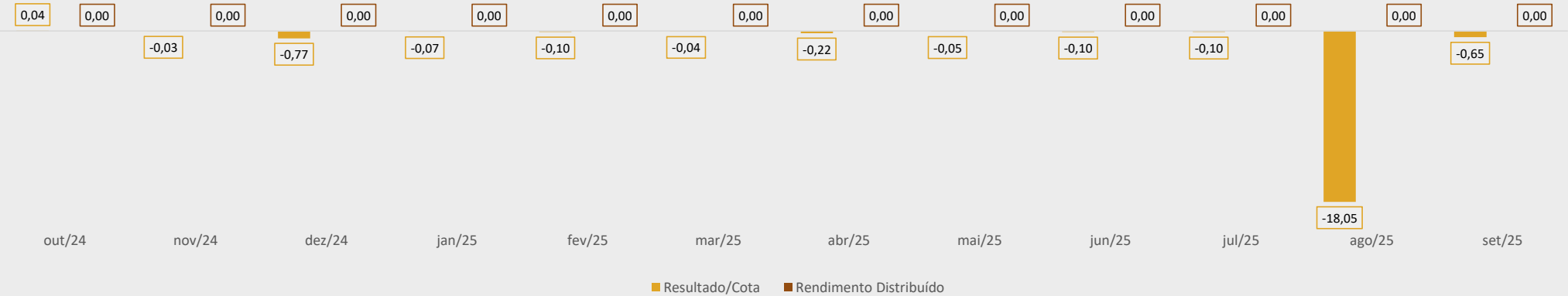
CARTEIRA



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

Valores em R\$	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos FIs	156	179	177	181	168	151	1.013
Juros e Correção	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Resultado SPE	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - Imóvel	-	-	-	-	(23.470.352)	-	(23.470.352)
Ganho de Capital - FII	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de Capital - CRI	-	-	-	-	-	-	-
LCI e Liquidez	9.949	9.602	4.379	3.777	13.723	22.631	64.060
Despesas (+/-)	(299.586)	(78.372)	(140.547)	(141.901)	(258.523)	(882.982)	(1.801.911)
(+/-) Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Resultado	(289.482)	(68.591)	(135.991)	(137.942)	(23.714.983)	(860.200)	(25.207.190)

RESULTADOS



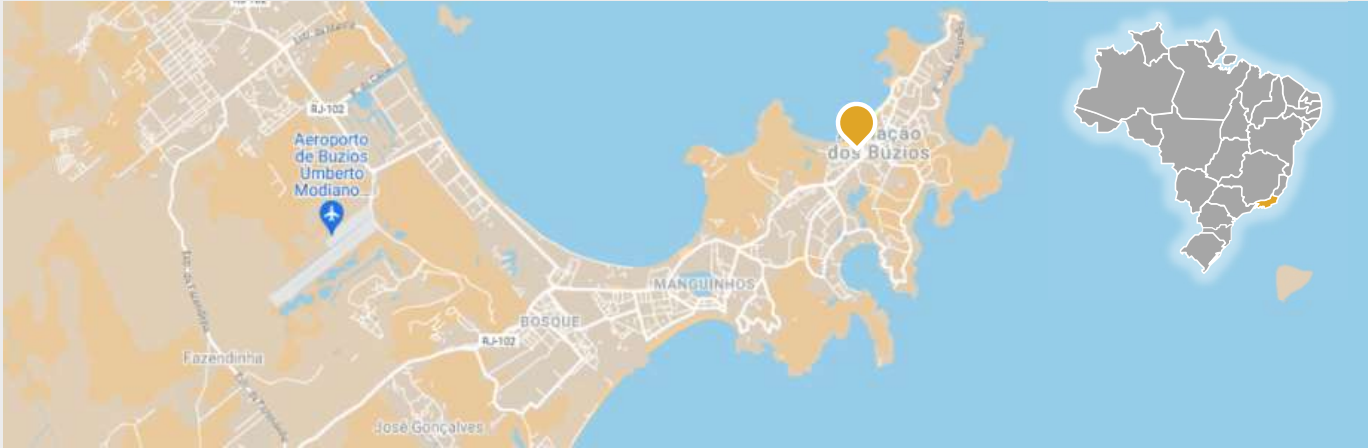
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

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