



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Janeiro | 2023



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\$ 111.293.895
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 84,71
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
2.754
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,80/cota

NOTA DO GESTOR

1 Panorama de mercado

O ano de 2023 começou com um mês de mercados globais favoráveis em que bolsas subiram, juros caíram e o dólar se enfraqueceu. A inflação segue arrefecendo nos EUA e dá sinais de pico na Europa, trazendo ânimo aos investidores em contraste com a cautela das autoridades monetárias. Ainda, indicadores de atividade mostraram redução da contração econômica mundial, puxada pela recuperação de China e Zona do Euro, e o mercado de trabalho americano permanece forte. No Brasil, discussões sobre a meta de inflação provocaram a deterioração das expectativas de preços e juros, enquanto os agentes aguardam a definição de uma nova regra fiscal. A atividade segue desacelerando com o esgotamento da recuperação de serviços pós-pandemia e o enfraquecimento da demanda no varejo e indústria, ao passo que o núcleo do IPCA continua arrefecendo mas ainda acima da meta.

O IFIX encerrou janeiro com queda 1,60% em contraste com alta de 3,37% do Ibovespa. As perdas foram concentradas nas classes de tijolo, com exceção de shoppings. Como destacamos nos últimos comentários, entendemos que os segmentos de imóveis atualmente negociam com desconto mais interessante em relação aos recebíveis, sendo a diferença entre o *cap rate* implícito (FIIs de imóvel) e a taxa média da carteira implícita (FIIs de CRI)

nos preços de tela uma métrica intuitiva para análise. Contudo, com o relevante aumento das expectativas de inflação e juros, voltamos a ressaltar a importância da diferença no regime de distribuição de inflação entre as classes. Em um cenário de Selic elevada por mais tempo, é razoável imaginar que a recuperação dos preços de FIIs demore. Assim, os dividendos recebidos ganham importância na determinação do retorno total de curto e médio prazo. Nesse caso, sabendo que a inflação é distribuída no resultado nos fundos de CRI enquanto se acumula no patrimônio dos fundos de tijolo, uma aceleração dos preços pode pedir maior alocação em recebíveis mesmo que temporariamente.

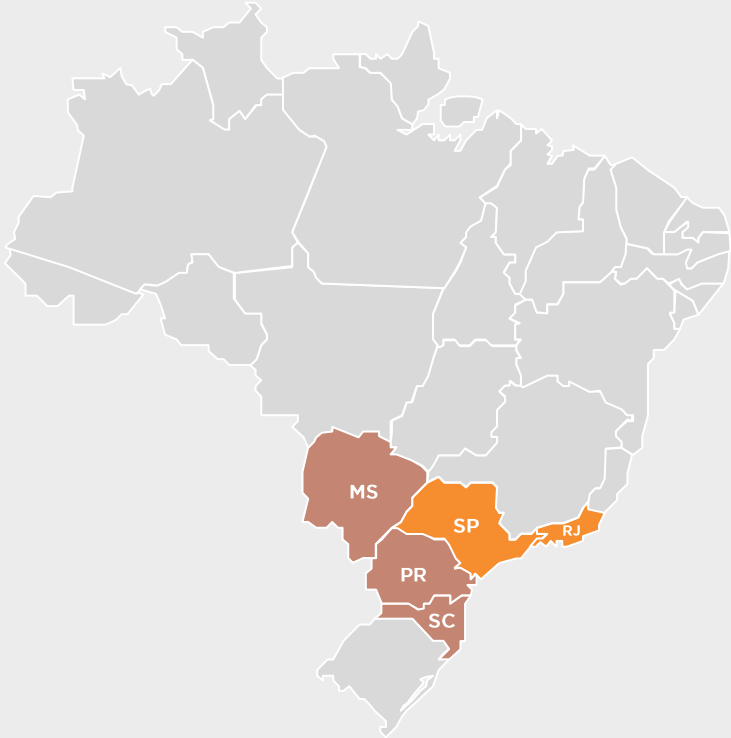
2 Recebimento do aluguel diferido

Conforme fato relevante divulgado no dia 11 de outubro de 2022, recebemos o pagamento do aluguel diferido do imóvel Vila Madalena entre outubro e dezembro de 2022, acrescido de correção monetária pelo CDI. Assim, o resultado imobiliário de janeiro de 2023 do imóvel foi de aproximadamente R\$ 1,07 por cota, sendo R\$ 0,26 provenientes do aluguel mensal recorrente e R\$ 0,81 decorrentes do diferimento e correção.

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	24.554.324	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	22,1%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	18.982.687	Foz do Iguaçu e Bonito	17,1%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.473.665	Copacabana	10,3%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.388.463	Búzios	3,9%	IPCA	7,67%	07/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	100.000	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	20/04/2040	20%
20G0926827	CRI SELINA II	100.015	Copacabana	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA III	100.021	Foz do Iguaçu e Bonito	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	100.000	Búzios	0,1%	Pré	-	11/02/2043	20%
TOTAL		59.799.176		53,7%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	35.111.000	31%
Selina Búzios	RJ	Rio de Janeiro	Centro	23.417.184	21%
				58.528.184	52%

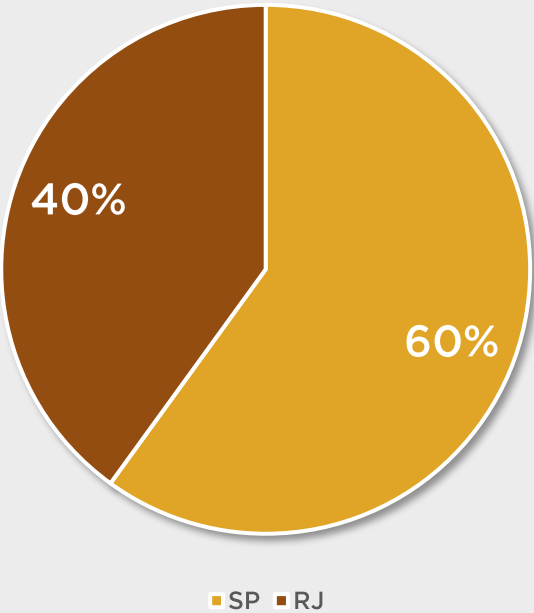
PORTFÓLIO



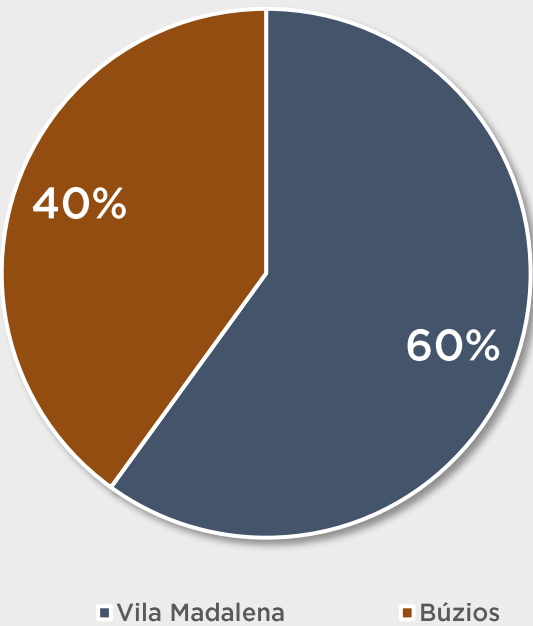
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

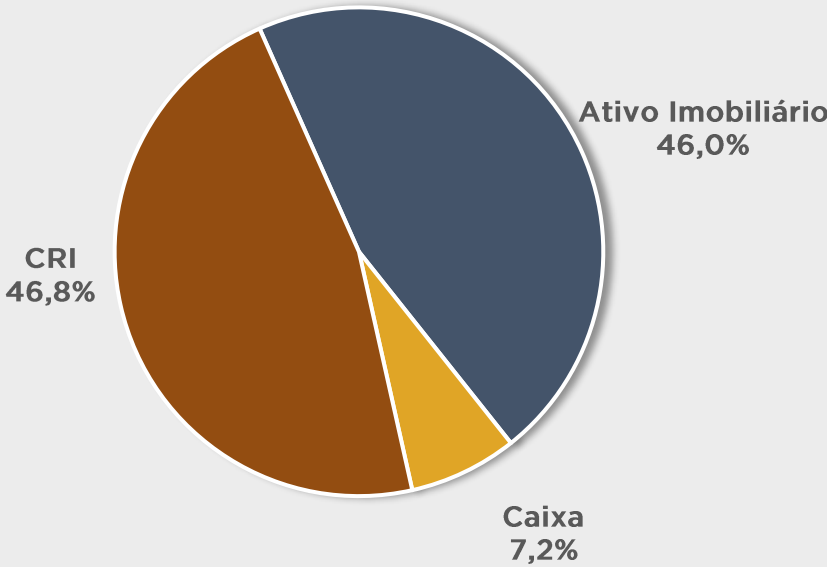
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

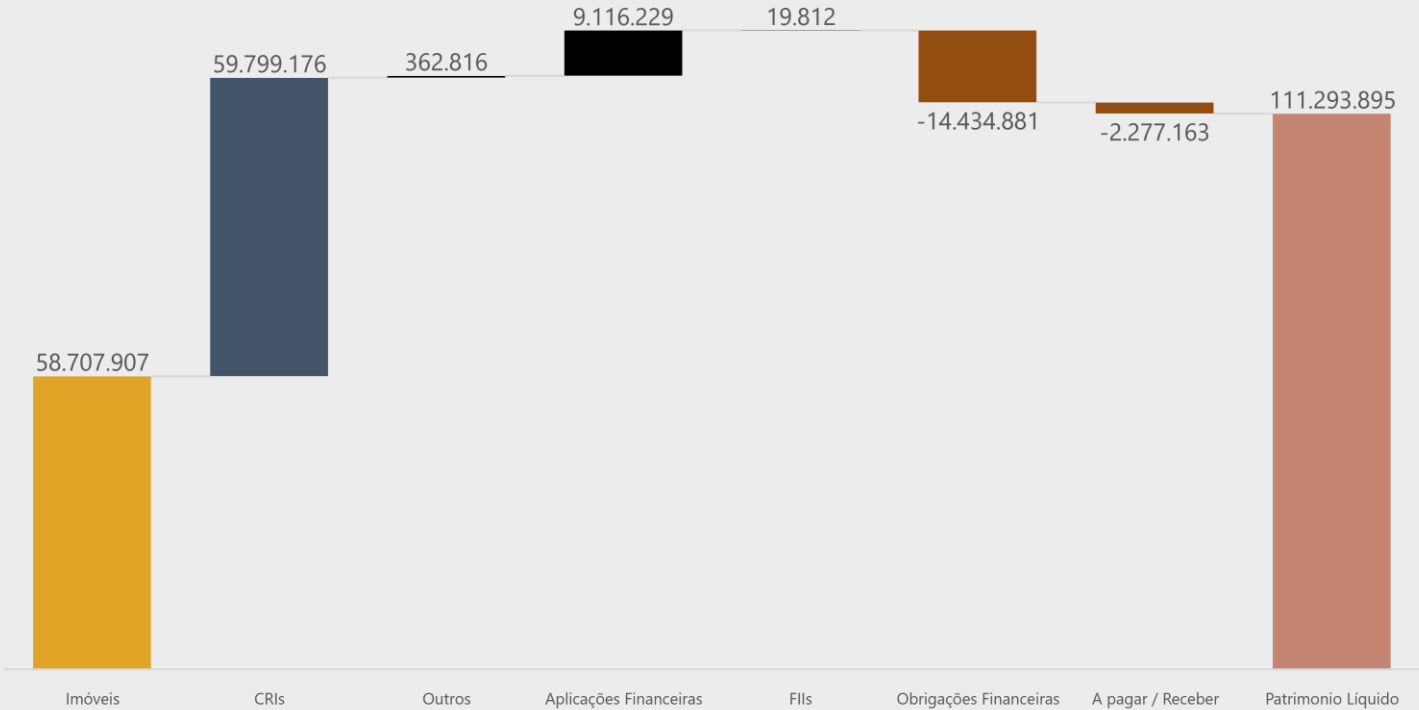


Ativos



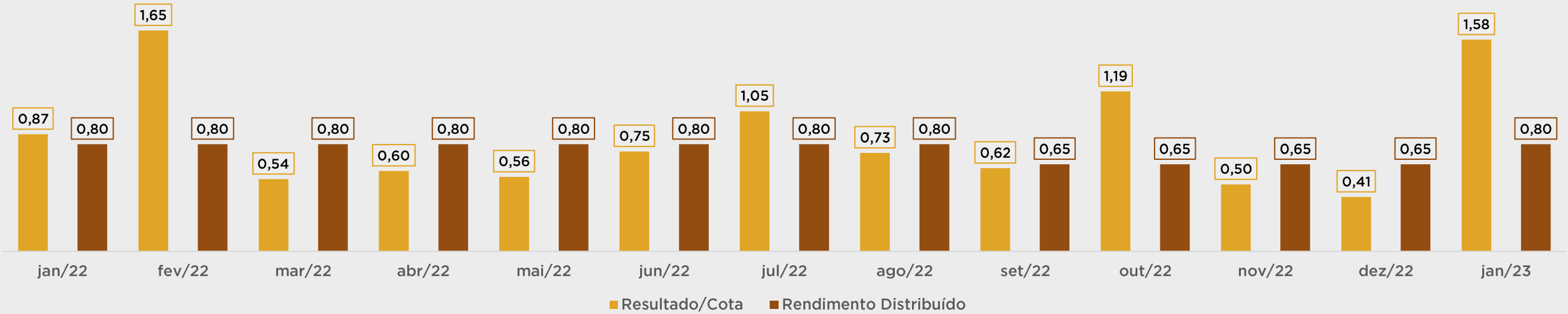
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	58.707.907
CRI's	59.799.176
Outros	362.816
Aplicações Financeiras	9.116.229
FII's	19.812
Obrigações Financeiras	-14.434.881
A pagar / Receber	-2.277.163
Patrimonio Líquido	111.293.895



RESULTADOS

	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	353.397	553.397	306.788	521.394	2.441.770
Rendimentos FIIs	184	170	152	194	1.259
Juros e Correção	558.179	539.192	505.334	586.475	2.623.455
Distribuição de Resultado SPE	782.930	24.544	109.115	122.907	1.039.495
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - CRI	0	0	0	0	847.084
LCI e Liquidez	30.522	38.181	73.807	72.143	267.203
Despesas (+/-)	-157.172	-191.687	-154.607	-147.997	-910.843
(+/-) Ajustes	0	-306.788	-306.788	920.365	306.788
Resultado	1.568.040	657.008	533.799	2.075.480	6.616.211



SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

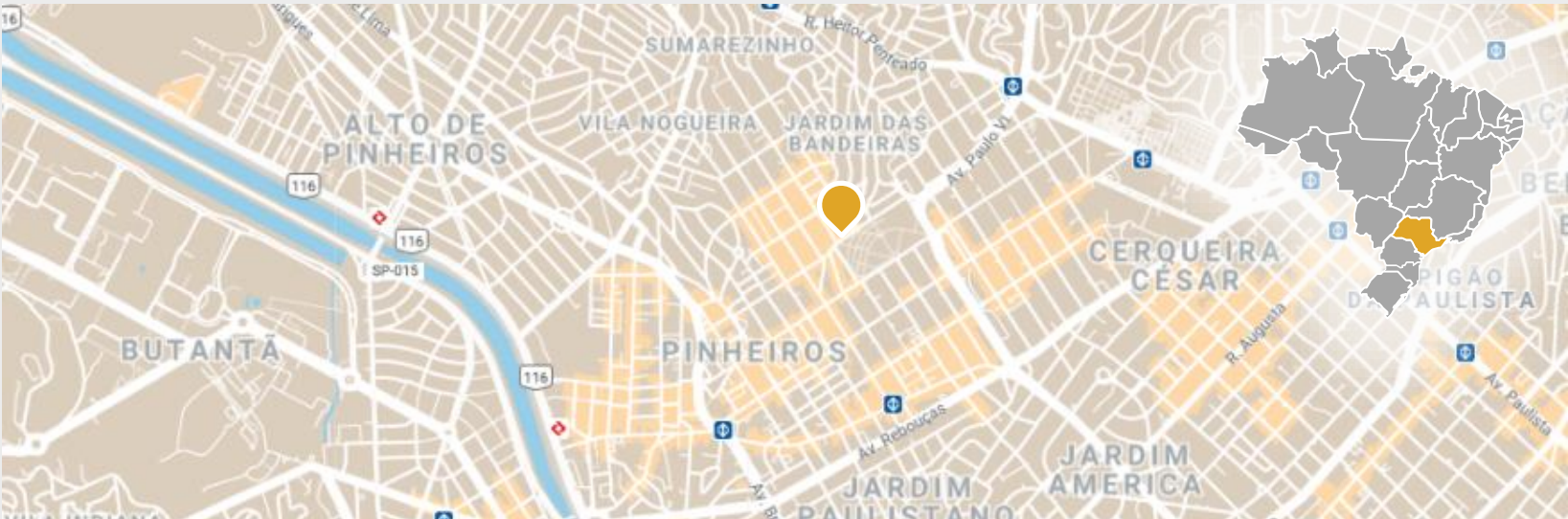
Exposição CRI/Imóvel

CRI I



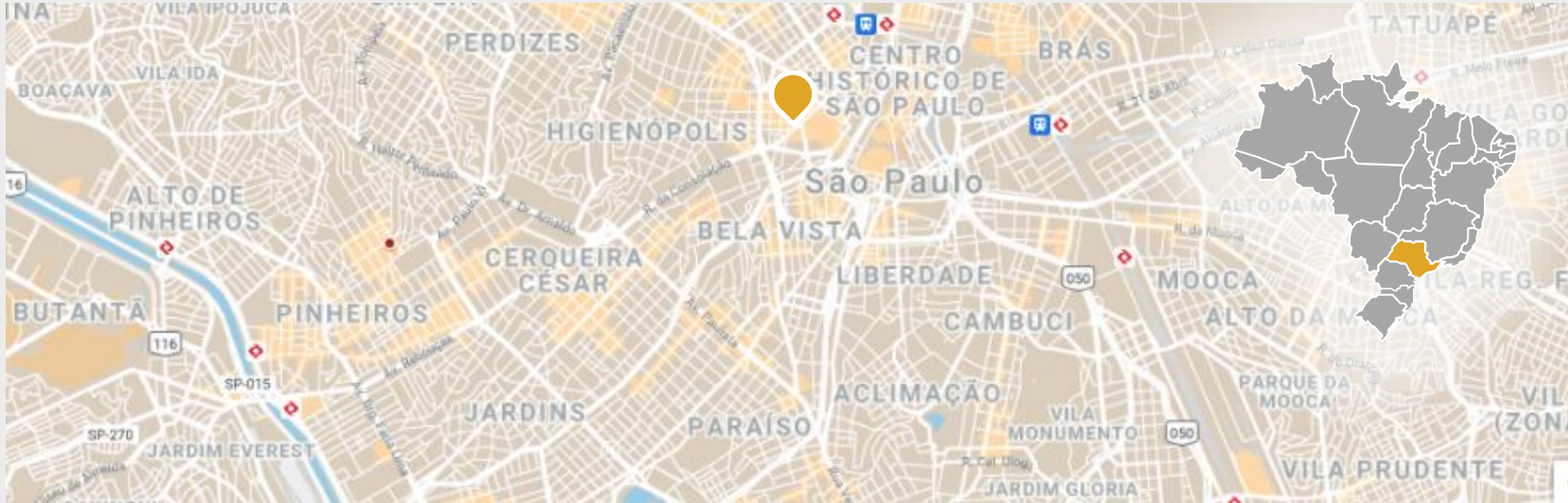
SELINA VILA MADALENA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	46
Nº de leitos	178
Início da operação hoteleira	Agosto/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I 100% do imóvel
Valor de aquisição	R\$ 33.000.000,00

SELINA AURORA



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I

SELINA COPACABANA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

116

Nº de leitos

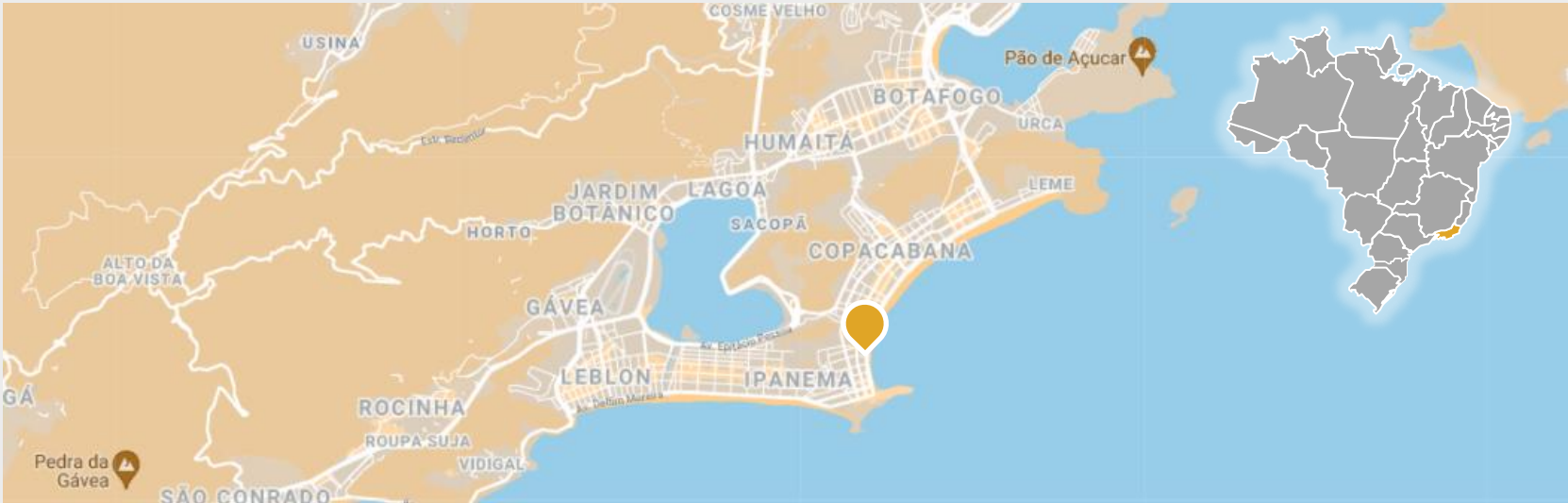
370

Início da operação hoteleira

Dezembro/2020

Exposição CRI/Imóvel

CRI II



SELINA LAPA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	119
Nº de leitos	461
Início da operação hoteleira	Dezembro/2018
Exposição CRI/Imóvel	CRI I



SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

32

Nº de leitos

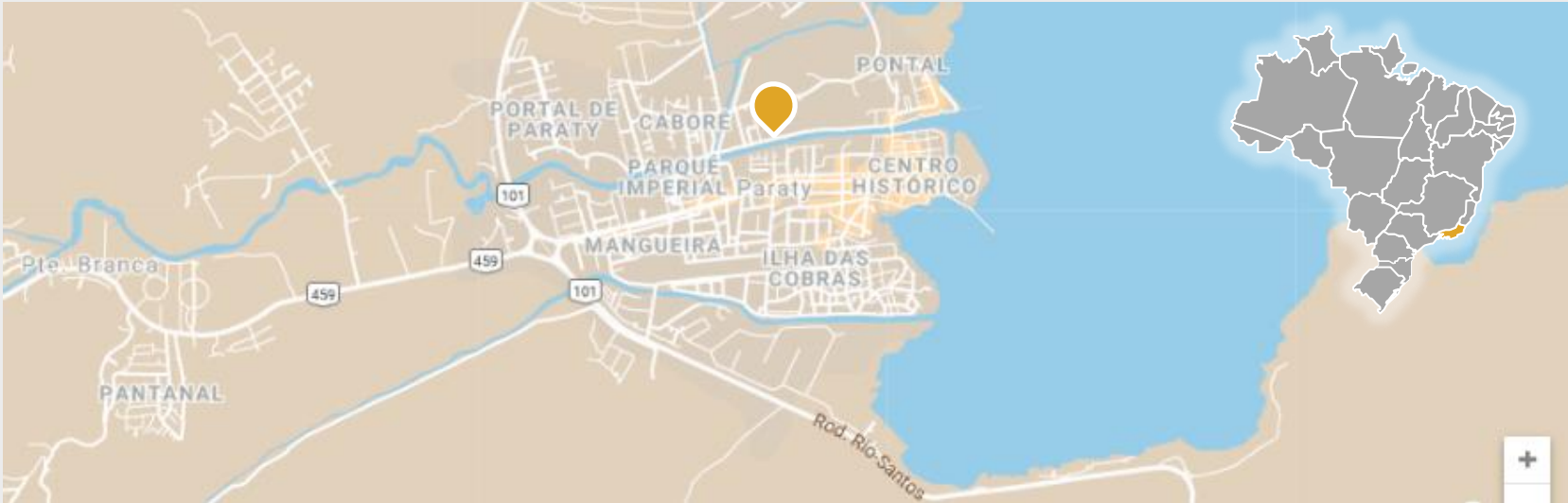
237

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I



SELINA FOZ DO IGUAÇU

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos 145

Nº de leitos 665

Início da operação hoteleira Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel CRI III



SELINA BÚZIOS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



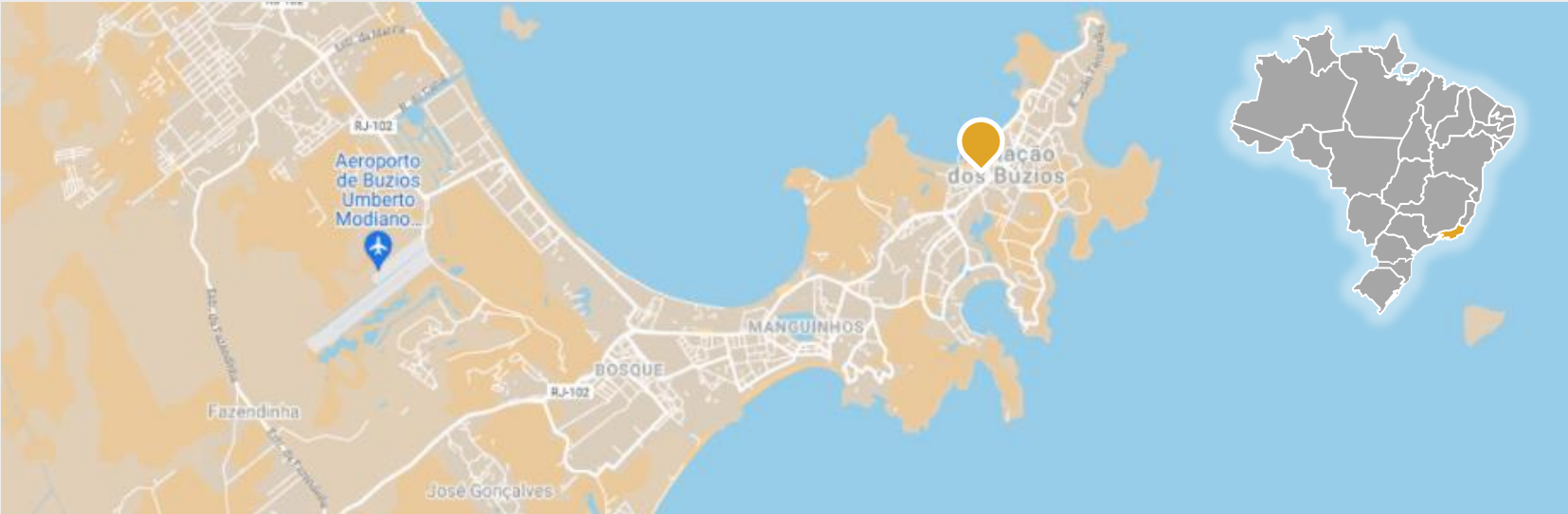
Nº de quartos80

Nº de leitos248

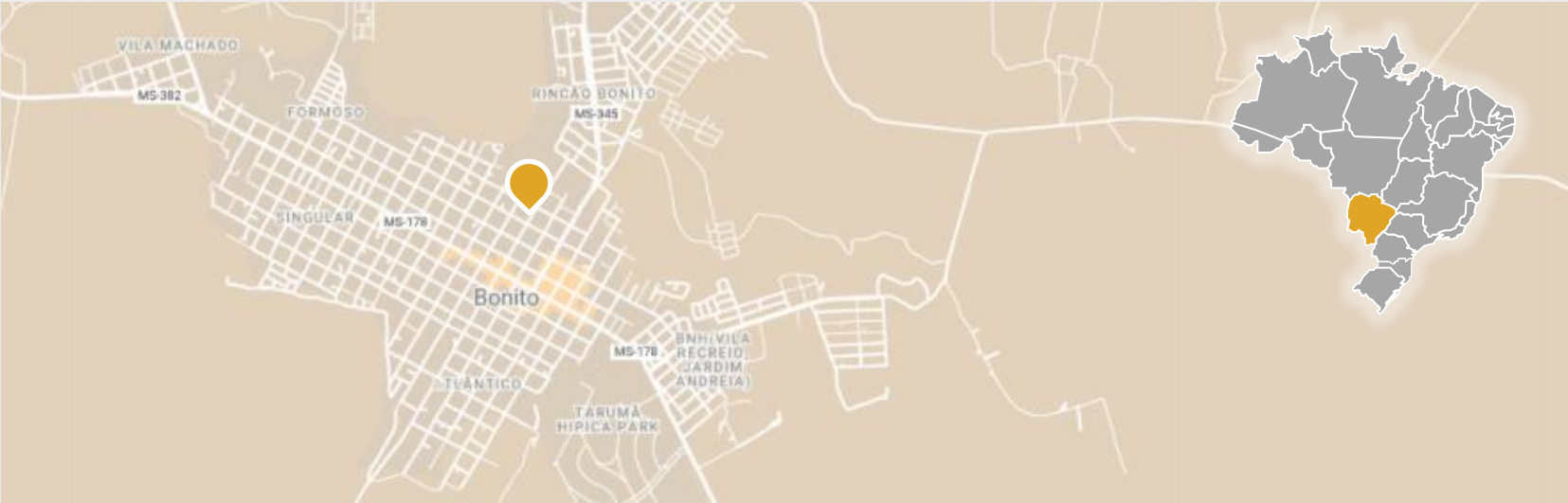
Início da operação hoteleiraJaneiro/2022

Exposição CRI/ImóvelCRI III e IV

Valor de aquisiçãoR\$ 35.000.000,00



SELINA BONITO



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos 52

Nº de leitos 160

Início da operação hoteleira Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel CRI III e IV



CONTATO:

ri@mognocapital.com

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,

2601— cj 31/32

Jardim Paulistano – São Paulo/SP

01451-010