



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Dezembro | 2022



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\$ 112.437.059

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 85,58

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

2.511

• Dividendo no mês

R\$ 0,65/cota

NOTA DO GESTOR

1 Panorama de mercado

O ano se encerrou com um mês de dezembro de dólar fraco, acompanhado de juros subindo nos países desenvolvidos frente à relativa estabilidade nos EUA e emergentes, além de bolsas caindo, com destaque para a americana. A inflação já mostra tendência de arrefecimento nos EUA e parece fazer pico na Europa, enquanto a economia global segue desacelerando. Contudo, indicadores de alta frequência melhores e expectativas crescentes com reabertura da China diminuíram preocupações com recessão. De toda forma, o Fed segue *hawkish* e à frente da curva. No Brasil, com a PEC da Transição encaminhada, o mercado volta as atenções para a definição de uma nova regra fiscal. A atividade econômica dá sinais mais claros de estagnação, enquanto o IPCA veio acima do esperado. Finalmente, a leitura do Copom na próxima reunião sobre a ligeira desancoragem das expectativas de inflação e o risco fiscal será importante para a trajetória de juros.

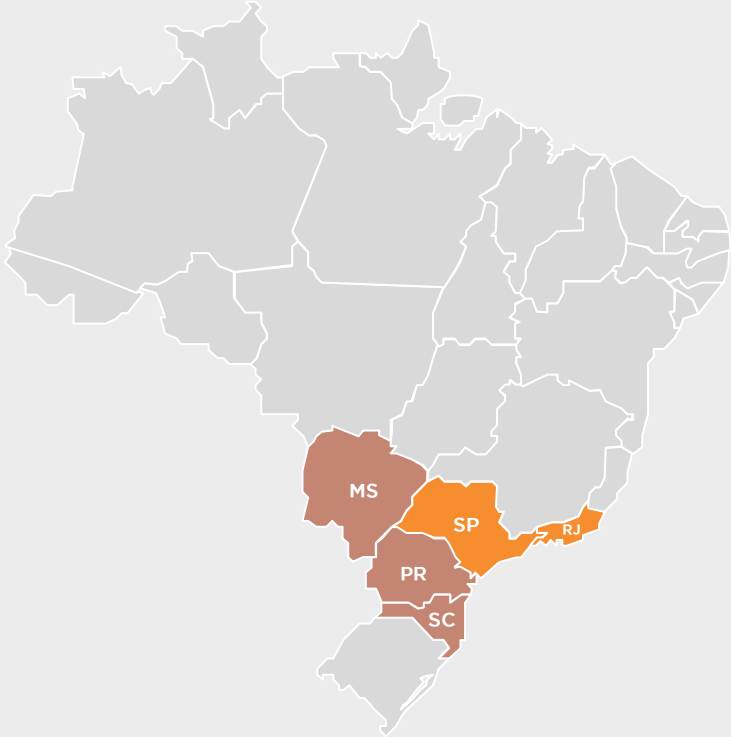
O IFIX praticamente não variou em dezembro enquanto o Ibovespa encerrou o mês com queda de 2,45%. A estabilidade do índice foi bem distribuída pelos segmentos. Apesar da elevada volatilidade no mercado de juros nos últimos meses, reforçamos que o atual nível das taxas reais já levou os preços/m² implícitos dos fundos imobiliários para patamares muito abaixo de custo de reposição,

acompanhados de cap rates altos não encontrados no mercado de imóveis. Mesmo acreditando que os fundos de tijolo estão baratos, devemos ainda analisar o custo de oportunidade de não investir na classe de recebíveis. Nesse sentido, vemos uma diferença cada vez menor entre o cap rate dos imóveis (e menor ainda no caso do FOFs – ao olharmos resultado recorrente) e a taxa média da carteira de crédito implícitos nos preços de mercado. Como os fundos de CRI distribuem sua inflação, os dividendos não evidenciam esta relação. Assim, vemos um mercado com desconto generalizado, onde FOFs e fundos de tijolo (alocação maior e estrutural) estão mais baratos que CRIs (alocação menor e tática).

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	24.725.919	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	22,0%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	18.920.296	Foz do Iguaçu e Bonito	16,8%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.559.122	Copacabana	10,3%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.428.625	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		60.033.998		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%

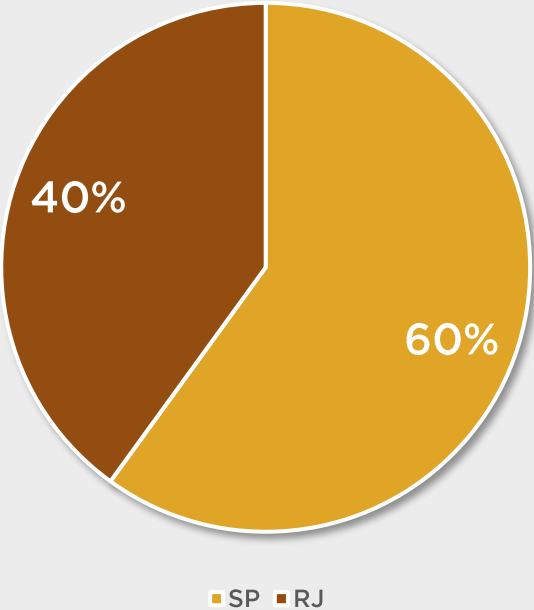
PORTFÓLIO



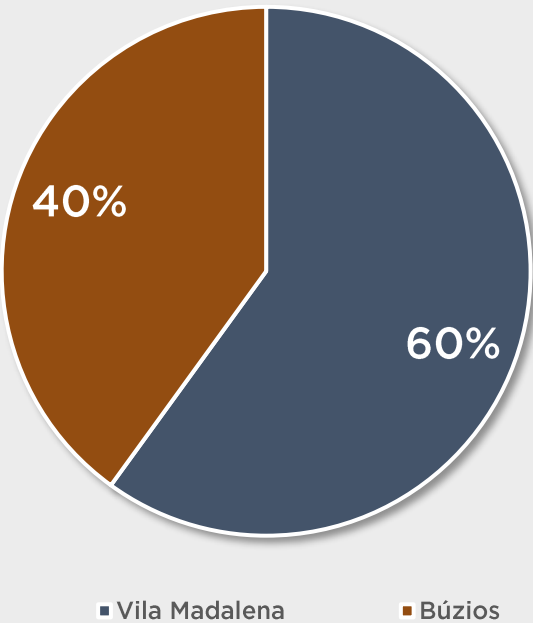
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

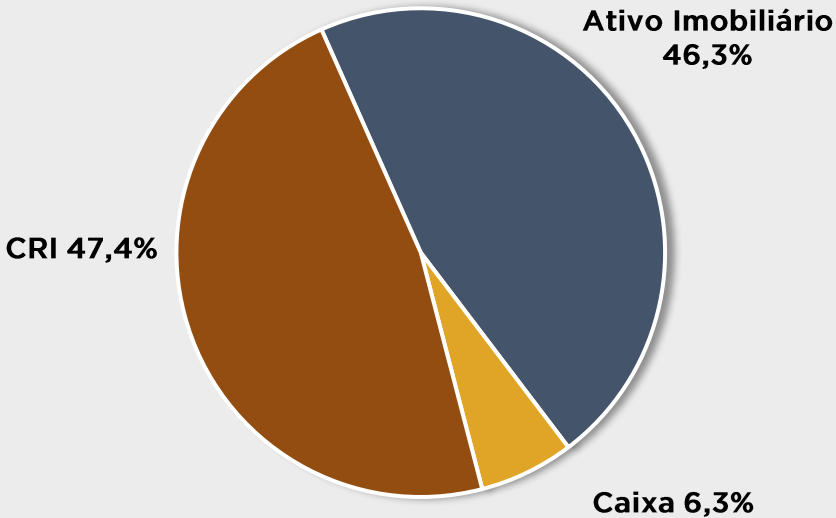
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

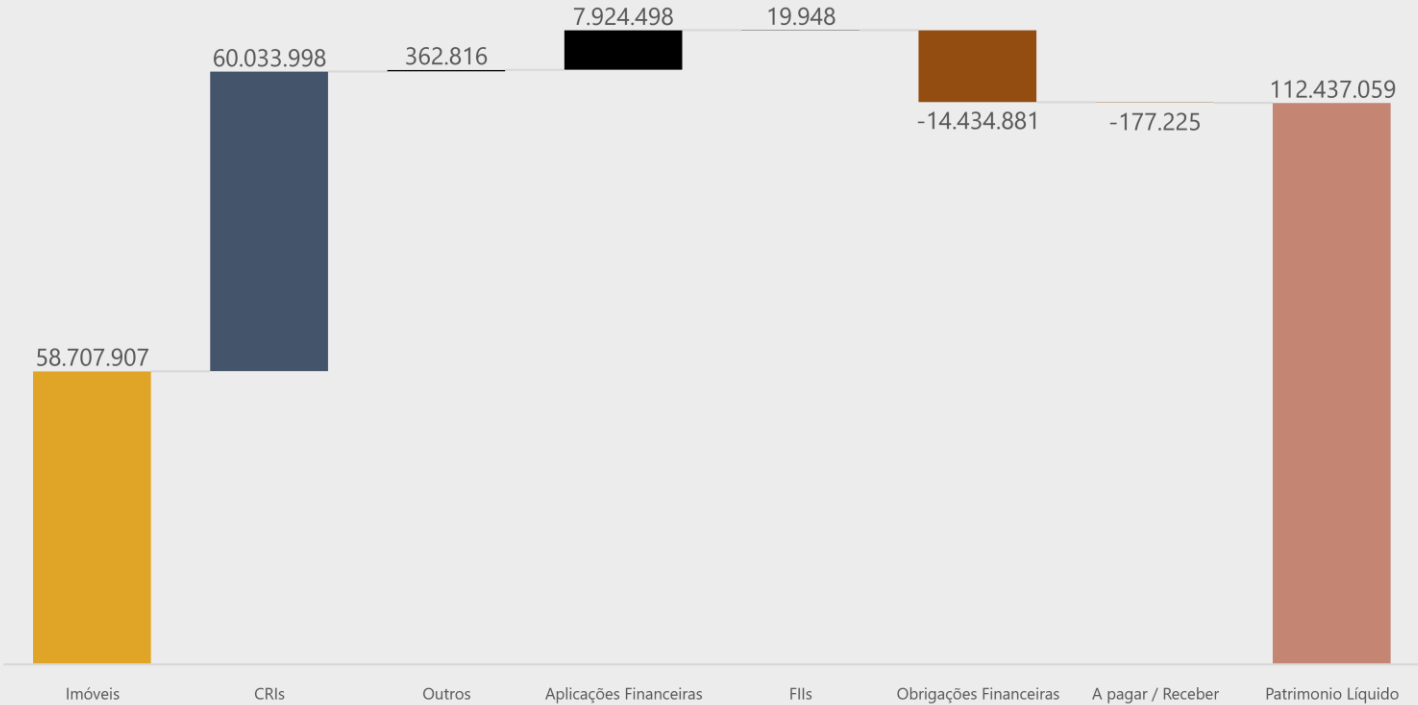


Ativos



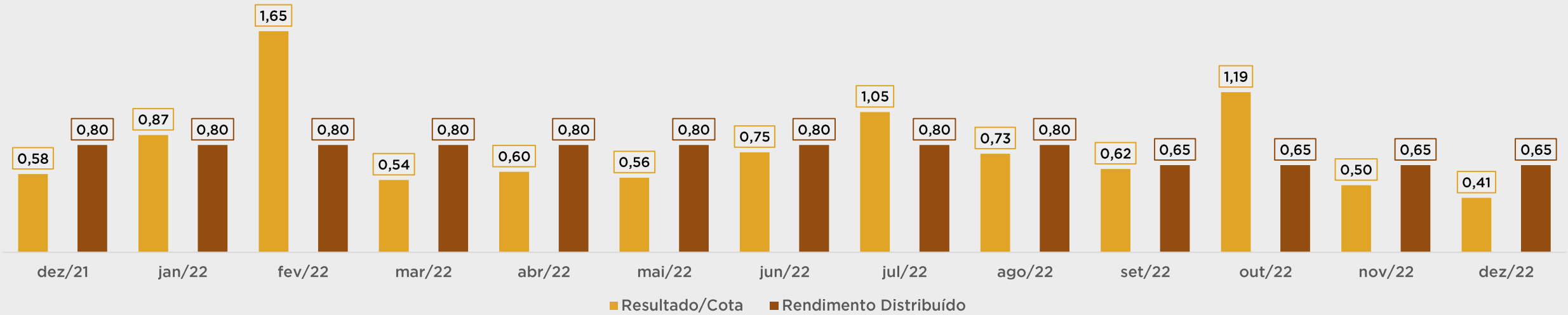
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	58.707.907
CRI's	60.033.998
Outros	362.816
Aplicações Financeiras	7.924.498
FII's	19.948
Obrigações Financeiras	-14.434.881
A pagar / Receber	-177.225
Patrimonio Líquido	112.437.059



RESULTADOS

	set/22	out/22	nov/22	dez/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	353.397	353.397	553.397	306.788	2.273.774
Rendimentos FIIs	273	184	170	152	1.343
Juros e Correção	559.714	558.179	539.192	505.334	3.340.635
Distribuição de Resultado SPE	0	782.930	24.544	109.115	916.588
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	669.319
LCI e Liquidez	32.304	30.522	38.181	73.807	226.459
Despesas (+/-)	-129.003	-157.172	-191.687	-154.607	-899.261
(+/-) Ajustes	0	0	-306.788	-306.788	-613.577
Resultado	816.684	1.568.040	657.008	533.799	5.915.280



SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

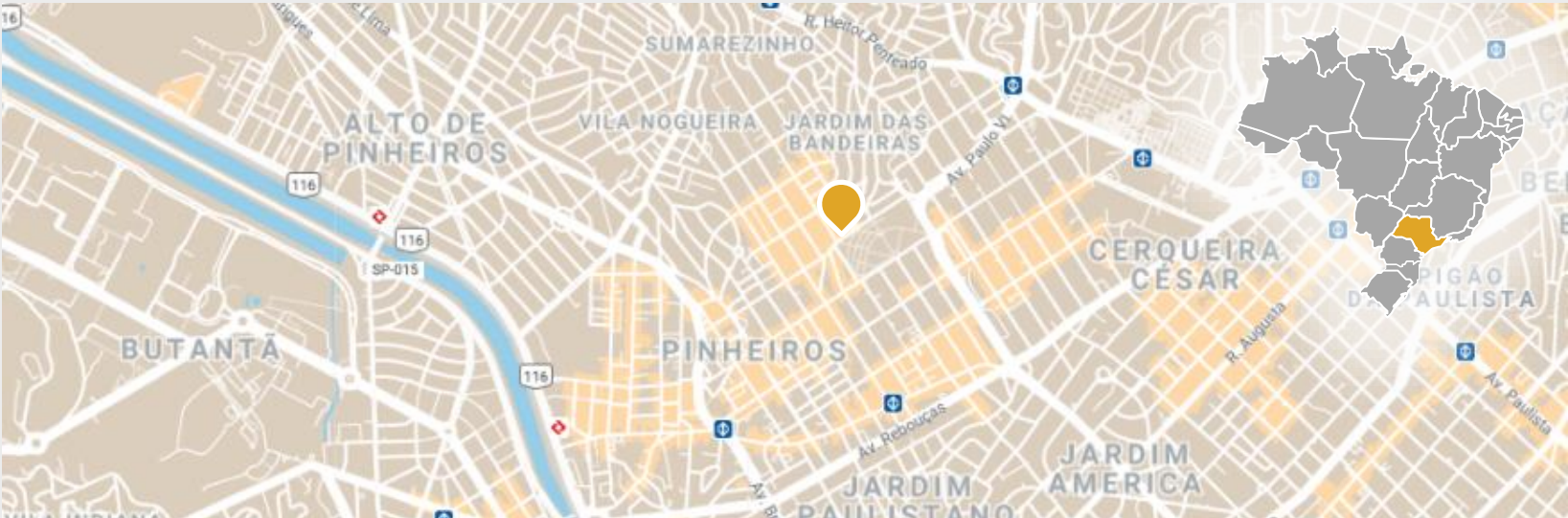


SELINA VILA MADALENA

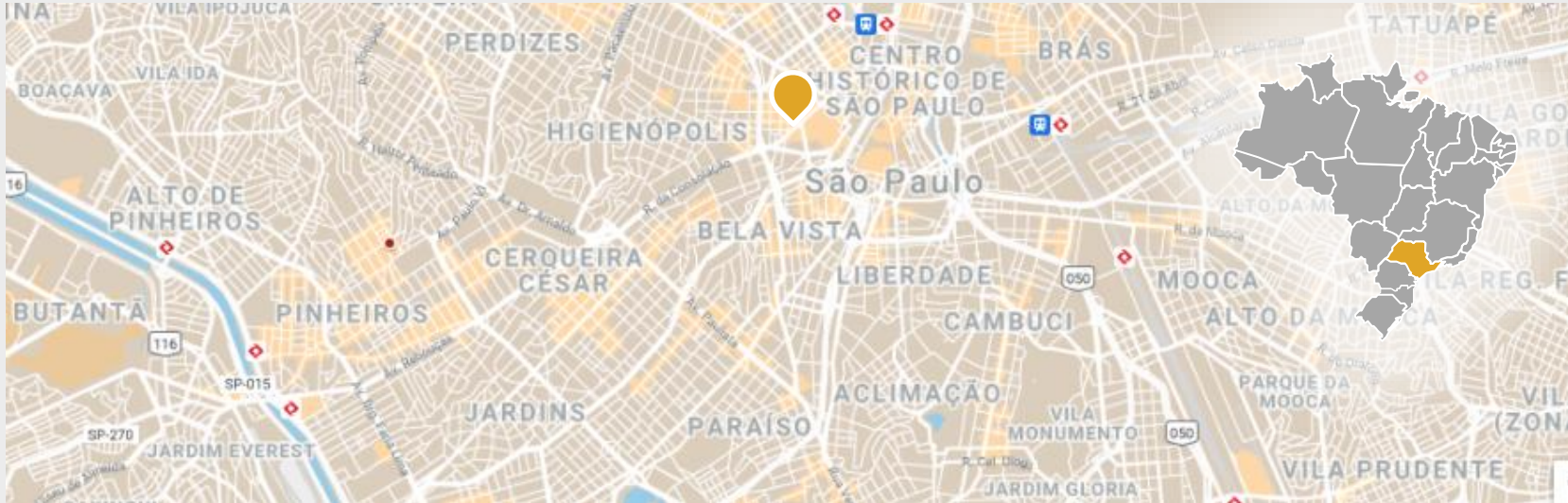
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

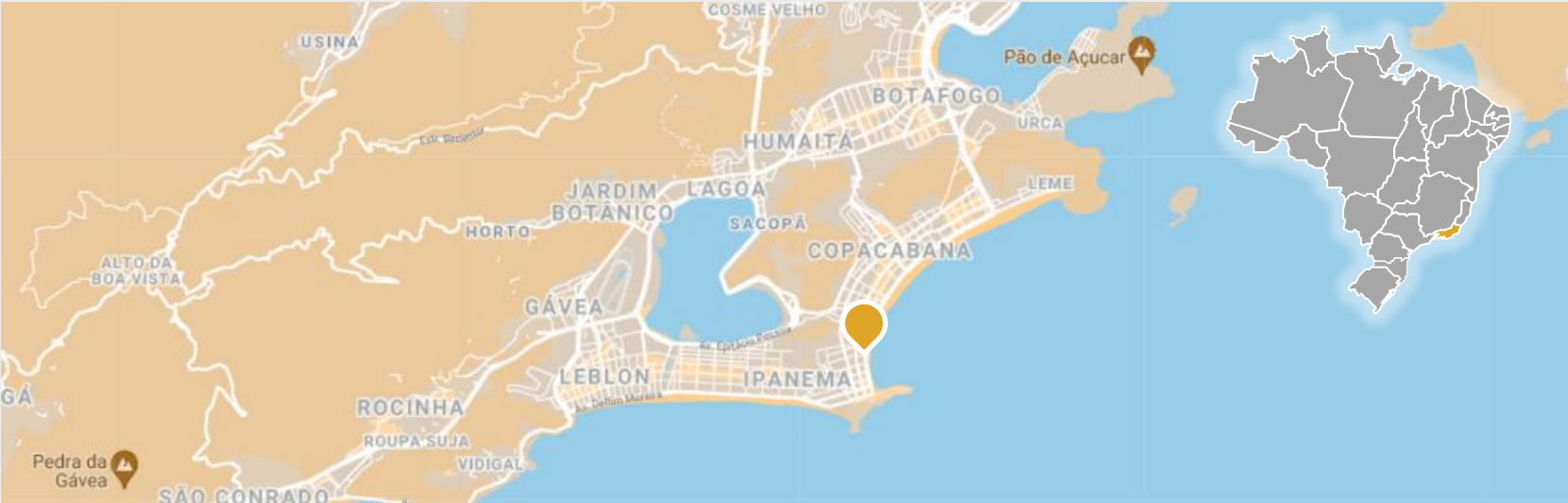


Nº de quartos 116

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

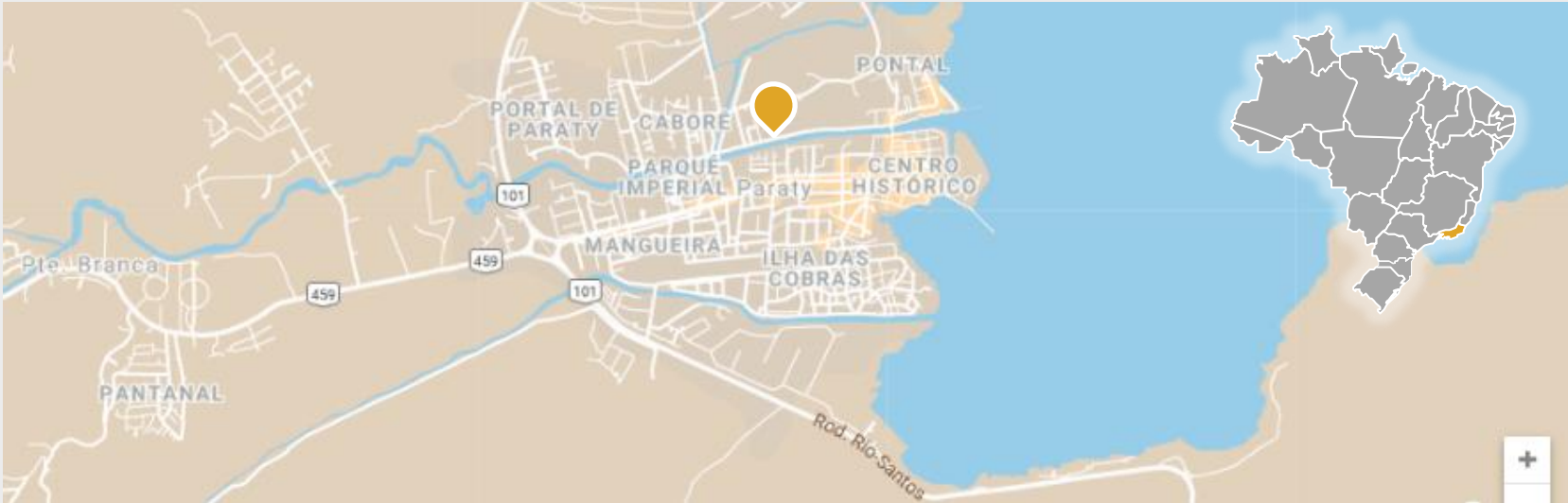


SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	32
Nº de leitos	237
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I



PORTFÓLIO
EM OPERAÇÃO

SELINA FOZ DO IGUAÇU

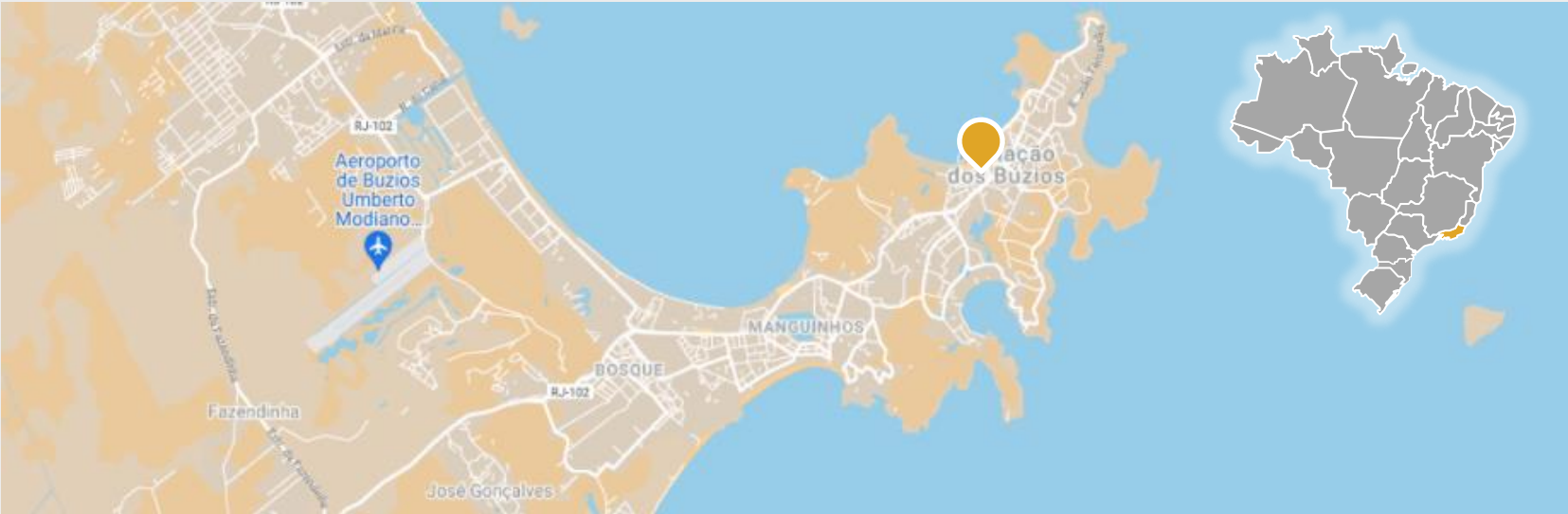


Nº de quartos	145
Nº de leitos	665
Início da operação hoteleira	Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel CRI III



SELINA BÚZIOS



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos	80
Nº de leitos	248
Início da operação hoteleira	Janeiro/2022
Exposição CRI/Imóvel	CRI III e IV
Valor de aquisição	R\$ 35.000.000,00

SELINA BONITO



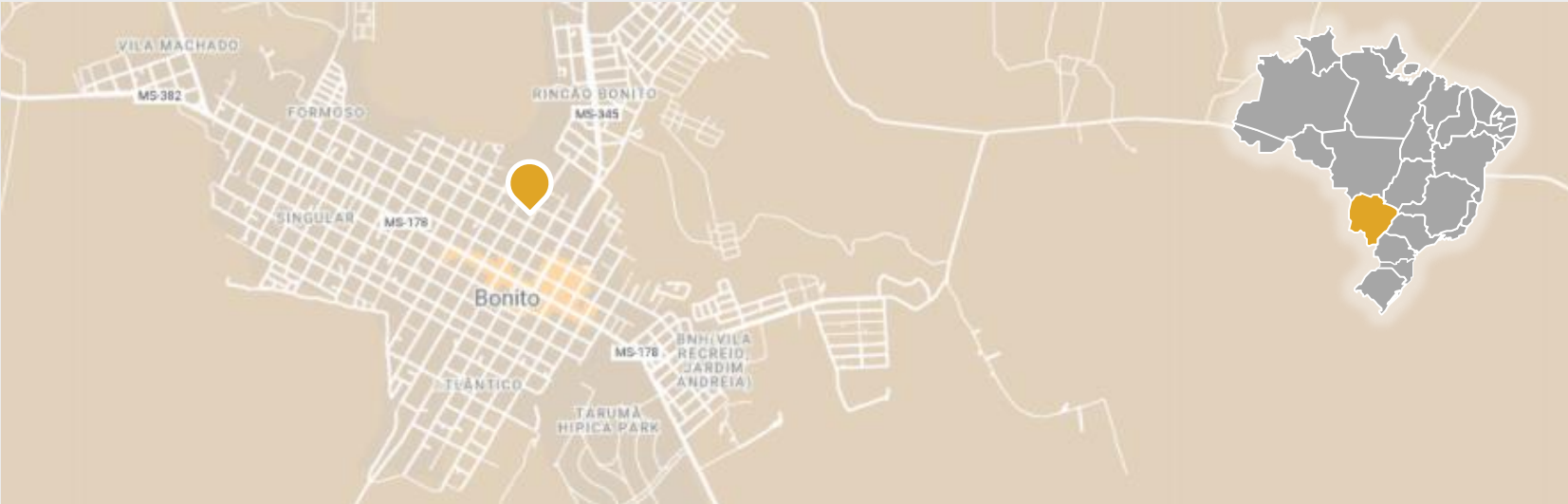
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

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