



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Fevereiro | 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\$ 111.533.546
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 84,89
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
3.011
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,80/cota

NOTA DO GESTOR

1 Panorama de mercado

Os mercados apresentaram desempenho fraco em fevereiro com queda das bolsas globais acompanhadas de aumento dos juros e um dólar forte. A resiliência da atividade nos EUA e a melhora no resto do mundo, com a primeira expansão do PMI em 7 meses, traz preocupações sobre o nível de aperto monetário a frente uma vez que a inflação arrefece mas segue elevada. No Brasil, os agentes monitoram as discussões da nova âncora fiscal e os impactos de relevantes eventos no mercado de crédito privado. A deterioração das expectativas longas de inflação acompanha uma precificação de cortes graduais da Selic, mas começando já em 2023. Finalmente, a economia continua com sinais diversos de desaceleração, contrastando com a persistência de forte crescimento da renda real.

O IFIX caiu 0,45% no mês contra uma desvalorização de 7,49% do Ibovespa, com perdas distribuídas pelos segmentos e mais acentuadas nos fundos de tijolo. Revisando os fundamentos do mercado imobiliário, vemos a discrepância entre ativos *premium* e os demais nos segmentos de escritórios (classe A+ em áreas primárias de São Paulo com vacância de um dígito e alugueis subindo) e shoppings (resultados melhores nos shoppings de alto padrão). Quanto aos galpões, o arrefecimento da demanda das varejistas combinado à nova ABL entregue já provoca

ligeiro aumento da vacância e quedas nos preços pedidos. Nos recebíveis, já enxergamos os efeitos da deterioração das condições de crédito e destacamos a importância da saúde dos devedores, da estrutura de dívida e principalmente das garantias ao avaliar papéis.

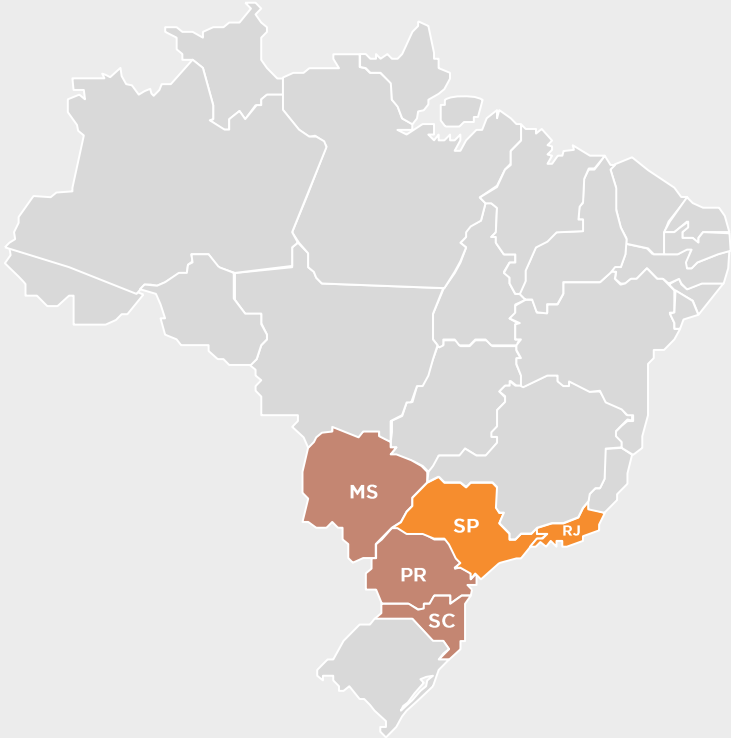
2 Pagamento parcial da última parcela de Búzios

Em 10 de fevereiro de 2023 realizamos o pagamento parcial de R\$ 2.006.242,44 da 4ª e última parcela da aquisição do imóvel Búzios. Conforme previsto no fato relevante do dia 9 de setembro de 2021, o valor original de R\$ 7.500.000,00 da parcela final foi corrigido pela variação do IPCA no período, totalizando valor atualizado de R\$ 8.024.969,71. Assim, após o desembolso realizado, o saldo devedor é de R\$ 6.018.727,28 e segue sujeito à correção pelo IPCA até sua quitação.

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	24.690.419	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	22,1%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	19.024.116	Foz do Iguaçu e Bonito	17,1%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.519.259	Copacabana	10,3%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.412.379	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		60.046.209		53,8%				

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	25.786.242	21%
				60.897.242	52%

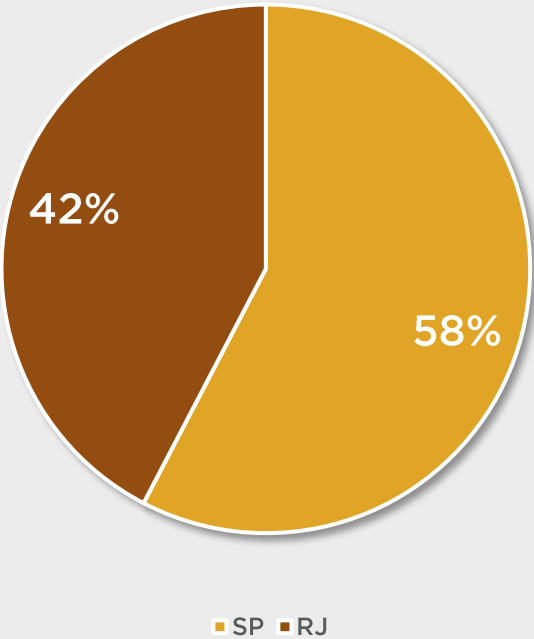
PORTFÓLIO



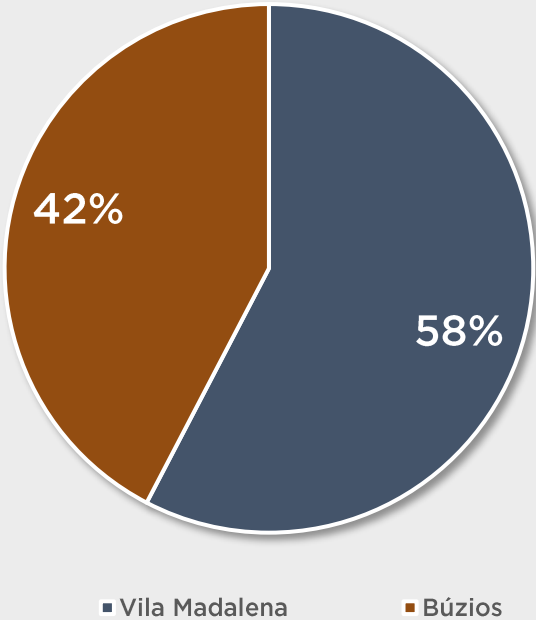
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

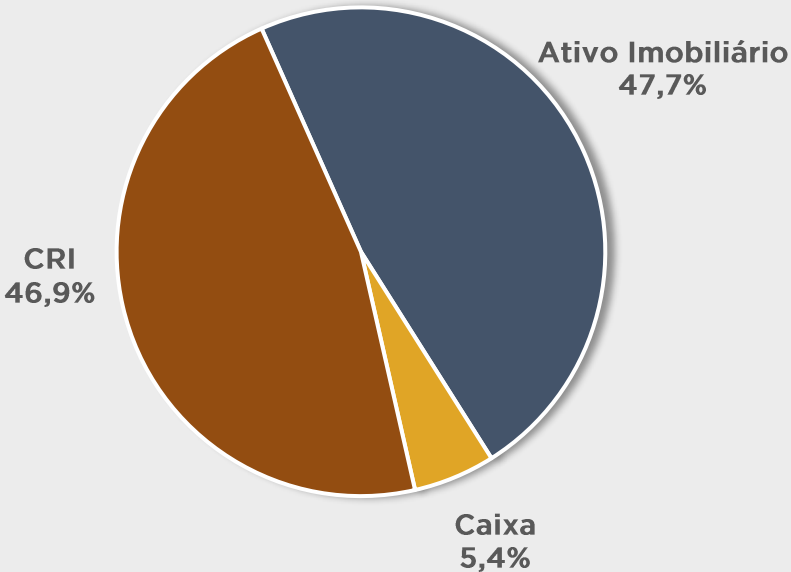
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

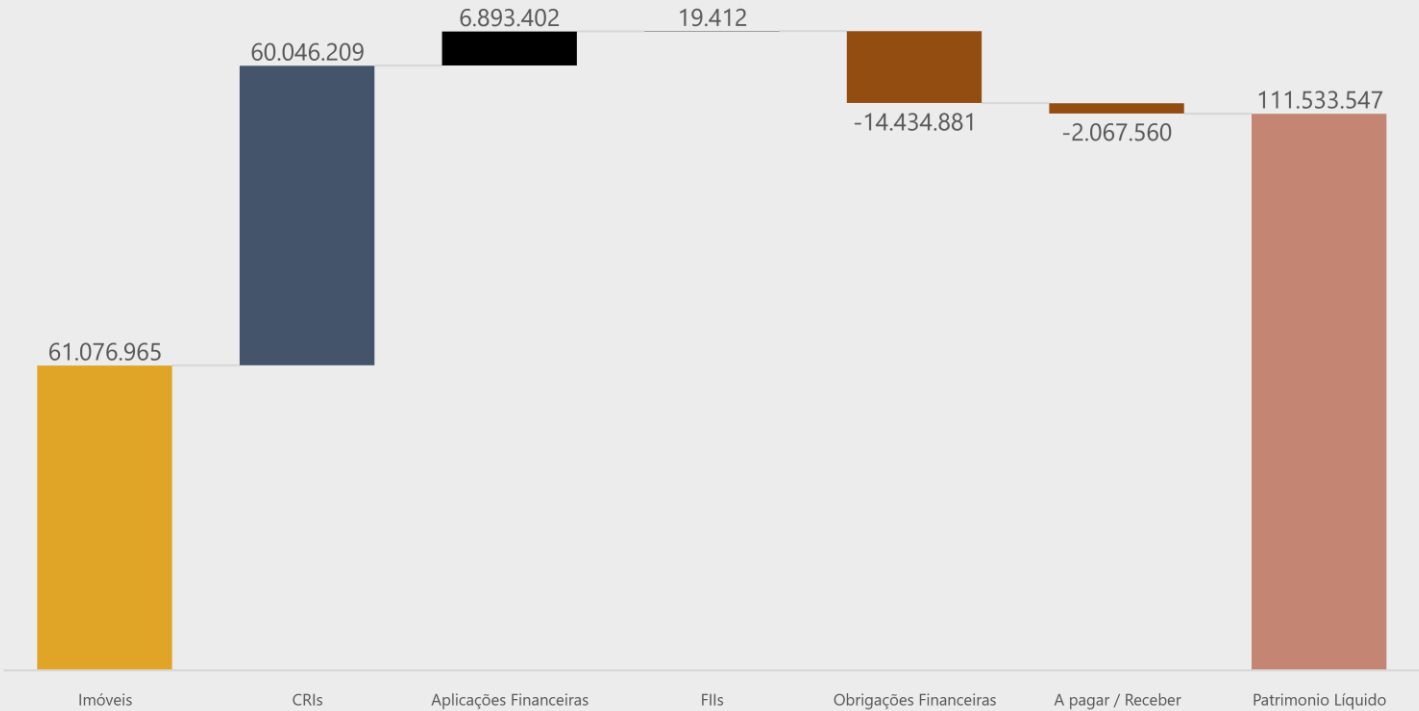


Ativos



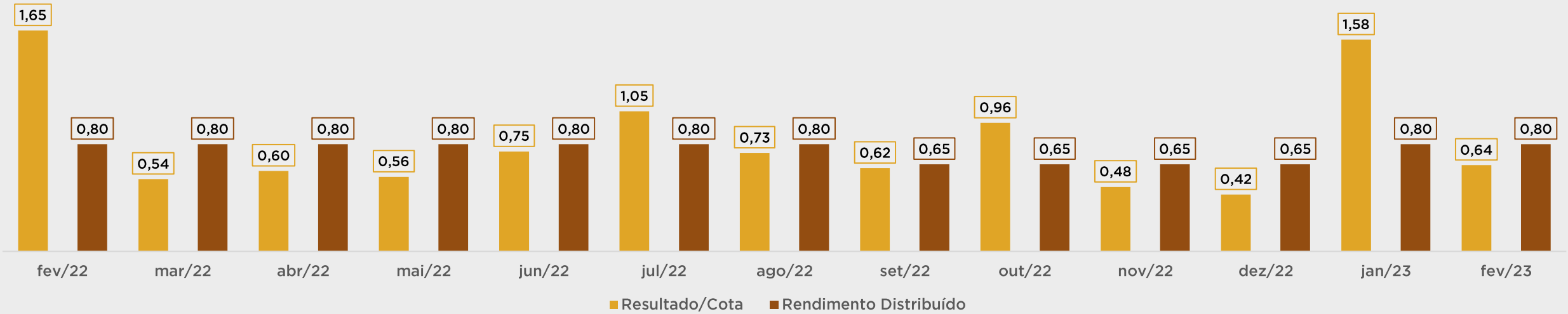
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	61.076.965
CRI's	60.046.209
Aplicações Financeiras	6.893.402
FII's	19.412
Obrigações Financeiras	-14.434.881
A pagar / Receber	-2.067.560
Patrimônio Líquido	111.533.547



RESULTADOS

	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	553.397	306.788	521.394	337.680	2.426.053
Rendimentos FIIs	170	152	194	205	1.177
Juros e Correção	539.192	505.334	-167.670	572.205	2.566.955
Distribuição de Resultado SPE	24.544	109.115	122.907	0	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	754.145	0	754.145
LCI e Liquidez	38.181	73.807	72.143	78.969	325.926
Despesas (+/-)	-191.687	-154.607	-147.998	-142.985	-923.453
(+/-) Ajustes	-331.332	-282.245	920.365	0	0
Resultado	632.465	558.343	2.075.480	846.074	6.190.298



SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

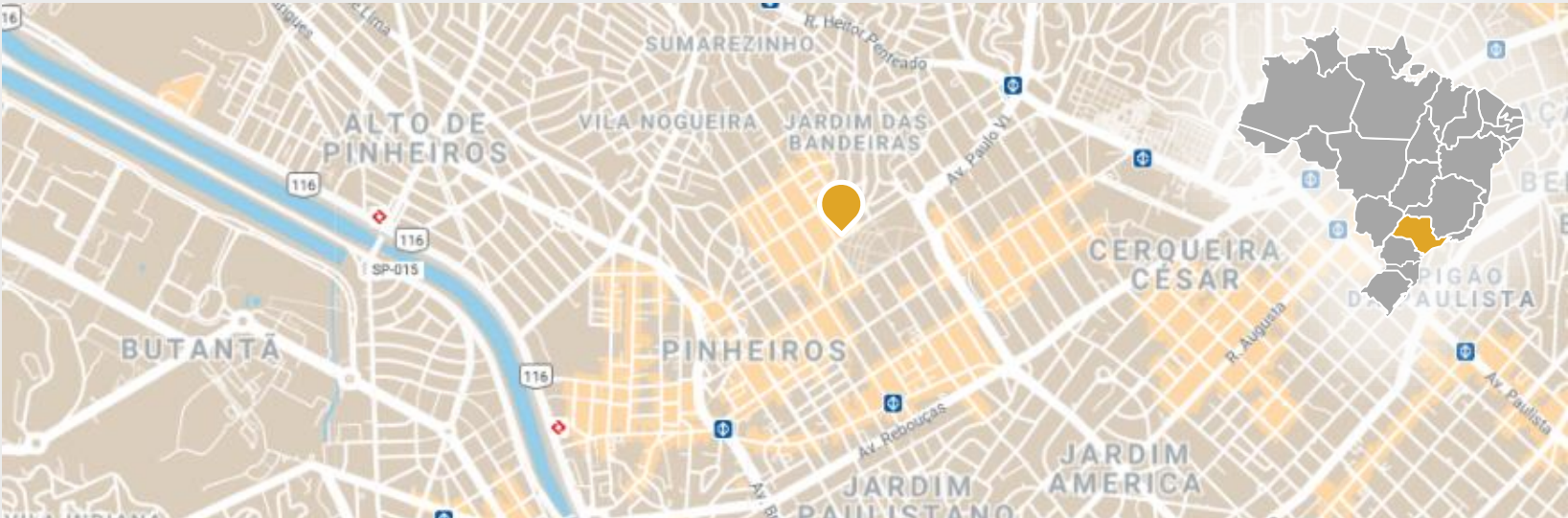


SELINA VILA MADALENA

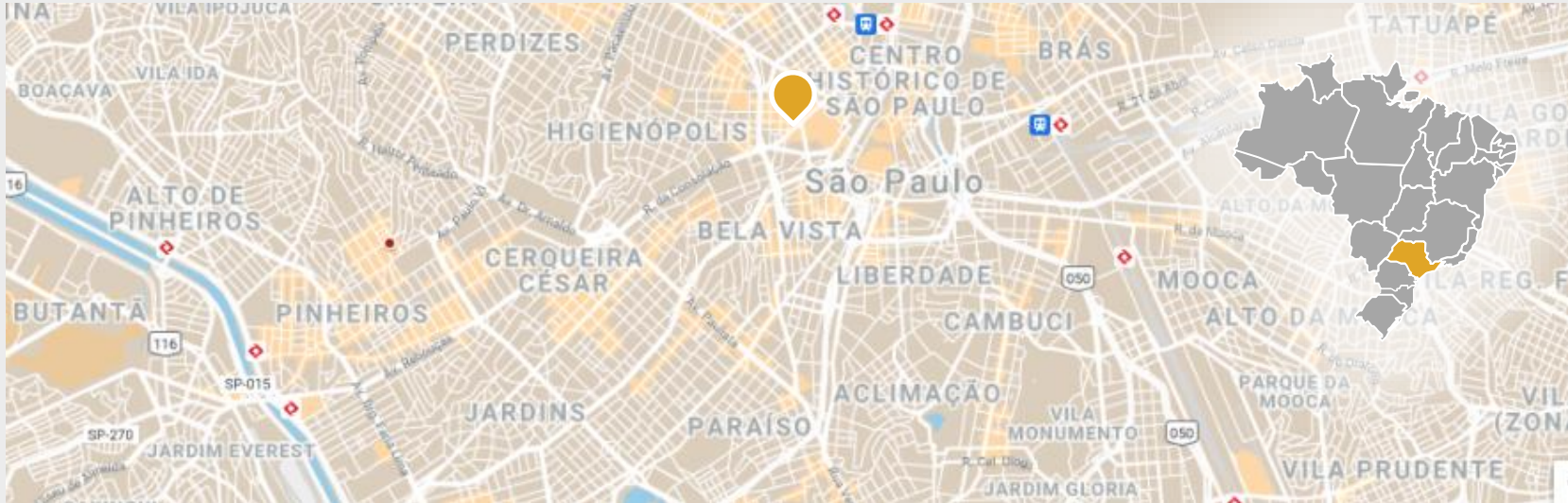
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

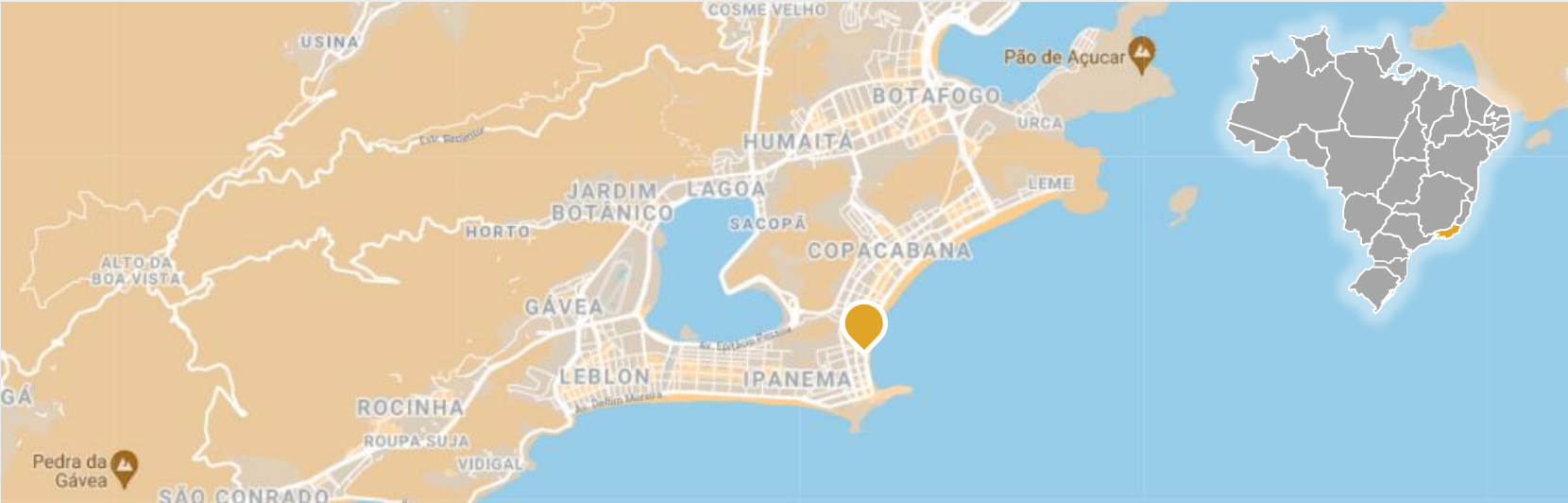
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I

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

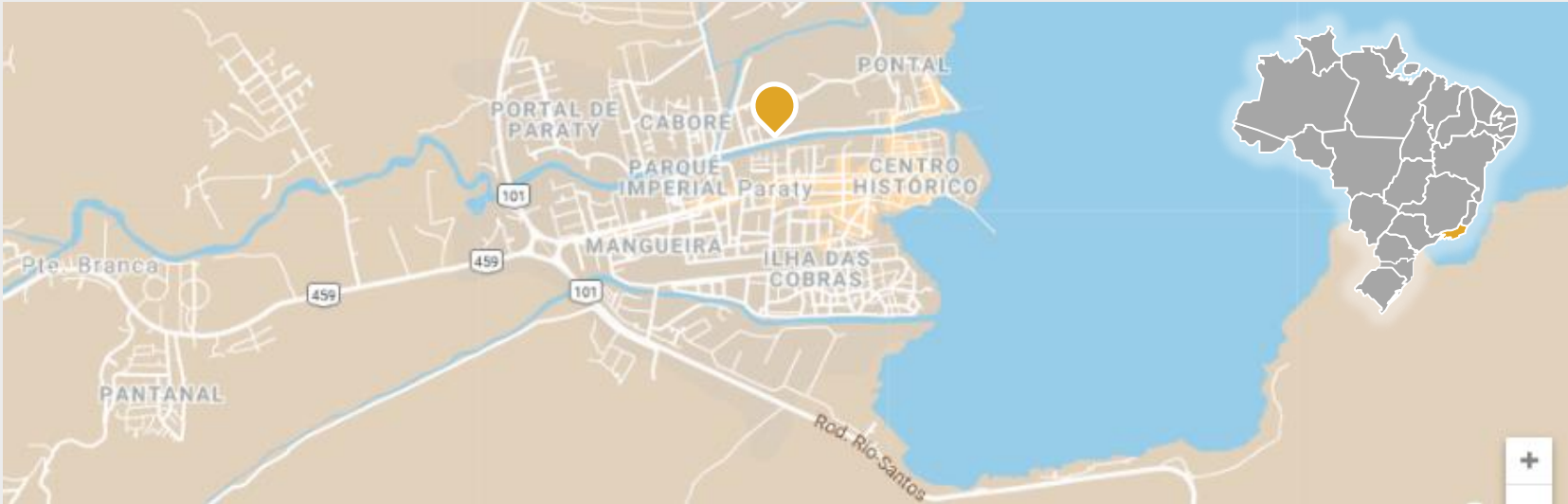


Nº de quartos 32

Nº de leitos 237

Início da operação hoteleira Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I



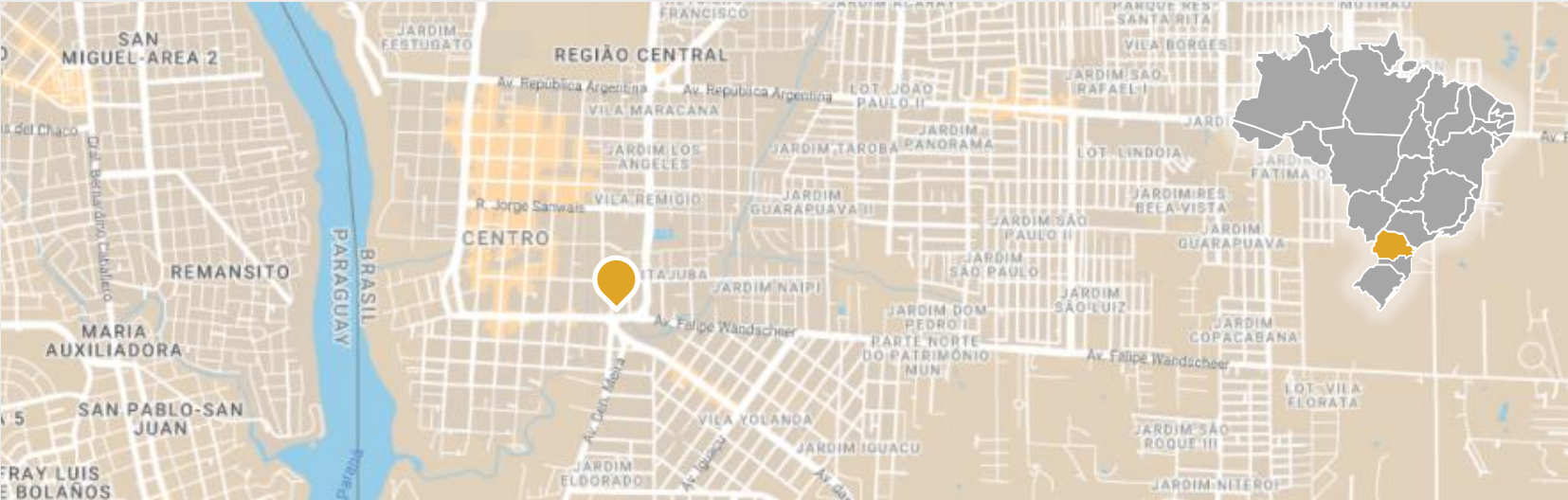
PORTFÓLIO
EM OPERAÇÃO

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