

www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis

(CNPJ nº 34.197.776/0001-65)

***(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)***

***Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário
- Mogno Hotéis
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

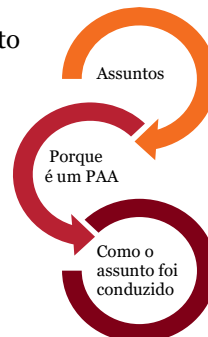
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento Imobiliário
- Mogno Hotéis
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (Nota 3.3.2 e 5.2(a))

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração do valor justo desses investimentos foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, em base de teste.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários está consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento e ações de companhia de capital fechado (Notas Explicativas 3.3.3, 3.3.4, 5.2(c) e 8)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento e ações de companhia de capital fechado foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração do valor justo desses investimentos considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das ações de companhia fechada e propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal pela



Fundo de Investimento Imobiliário
- Mogno Hotéis
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

Administração do laudo de avaliação do valor justo das ações de companhia fechada e propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento e ações de companhia de capital fechado estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é



Fundo de Investimento Imobiliário
- Mogno Hotéis
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

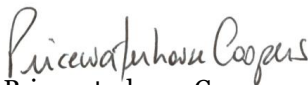
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2023


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:

Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:17668525807
CPF: 17668525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 22 September 2023 | 15:47 BRT

Marcós Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	%PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	5.039	4,40%	1.747	1,53%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	63.377	55,32%	66.064	58,02%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	19	0,02%	22	0,02%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	338	0,30%	250	0,22%
Outros créditos	20.2	197	0,17%	5.496	4,83%
		68.970	60,20%	73.579	64,62%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósitos bancários	7	910	0,79%	820	0,72%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	20.782	18,14%	23.780	20,89%
		21.692	18,93%	24.600	21,61%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		41.024	35,81%	41.024	36,03%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(3.222)	-2,81%	(5.913)	-5,19%
	8.1	37.802	33,00%	35.111	30,83%
Total do ativo		128.464	112,14%	133.290	117,06%
Passivo					
	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	1.439	1,26%	1.331	1,17%
Provisões e contas a pagar		175	0,15%	202	0,18%
Obrigações por aquisição de Companhias Fechadas	10	3.879	3,39%	10.000	8,78%
		5.493	4,79%	11.533	10,13%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia	7	910	0,79%	820	0,72%
Obrigações por aquisição de Companhias Fechadas	10	7.500	6,55%	7.076	6,21%
		8.410	0,79%	7.896	6,93%
Total do passivo		13.903	5,59%	19.429	17,06%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	130.051	113,52%	130.051	114,22%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(2.415)	-2,11%	(2.285)	-2,01%
Prejuízos/Lucros acumulados		(13.075)	-11,41%	(13.905)	-12,21%
Total do patrimônio líquido		114.561	100,00%	113.861	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		128.464	105,59%	133.290	117,06%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		3.867	3.119
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		184	-
Descontos concedidos		-	(341)
Receitas de garantia de rentabilidade		433	376
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		2.691	(2.548)
Resultado líquido de propriedades para investimento		7.175	606
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		5.971	10.447
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	669	3.306
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.054	(3.023)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		3	49
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	-	(293)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(3)	149
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		1.039	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	(2.998)	(11.603)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		6.735	(968)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		646	76
Receitas com operações compromissadas		-	298
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(122)	(78)
		524	296
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa jurídicas	14	(52)	(270)
Taxa de administração	9 e 14	(1.474)	(1.582)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(146)	(247)
		(1.672)	(2.099)
Lucro/ (Prejuízo) do exercício		12.762	(2.165)
Quantidade de cotas integralizadas	13,1	1.313.784	1.313.784
Prejuízo por cota integralizada - R\$		9,71	(1,65)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		87,20	86,67

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido do exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021		104.808	(1.149)	(50)	103.609
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	25.243	-	-	25.243
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(1.136)	-	(1.136)
Prejuízo do exercício		-	-	(2.165)	(2.165)
Rendimentos apropriados	11	-	-	(11.690)	(11.690)
Em 30 de junho de 2022		130.051	(2.285)	(13.905)	113.861
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(130)	-	(130)
Lucro líquido do exercício		-	-	12.762	12.762
Rendimentos apropriados	11	-	-	(11.932)	(11.932)
Em 30 de junho de 2023		130.051	(2.415)	(13.075)	114.561

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		3.779	3.006
Recebimento de receitas de multas rescisórias		184	-
Pagamento de despesas legais		(52)	(270)
Pagamento de taxa de administração		(1.487)	(1.557)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		272	(172)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(122)	(78)
Caixa líquido das atividades operacionais		2.574	929
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		646	76
Renda de títulos de renda fixa		-	241
Rendimento de operações compromissadas		-	57
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		-	(14)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		-	3.206
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		3	49
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	10.501	55.718
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(6.019)	(51.073)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	6.899	5.446
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	1.815
Pagamento de obrigação por aquisição de companhias fechadas	5.2 (c)	(5.697)	(18.306)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	1.039	-
Aquisição de imóveis (benfeitorias, custas de registros e outros)		-	(14.551)
Reembolso de adiantamento por aquisição de imóveis	8	5.300	-
Pagamento de adiantamento de aquisição de imóveis		-	(2.482)
Caixa líquido das atividades de investimento		12.672	(19.818)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	-	25.243
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	12.4	(130)	(1.136)
Rendimentos distribuídos	11	(11.824)	(11.112)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(11.954)	12.995
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		3.292	(5.894)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		1.747	7.641
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		5.039	1.747

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Hotéis ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 14 de novembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 13 de dezembro de 2019.

O objetivo do fundo é investir, primordialmente, em empreendimentos imobiliários com destinação hoteleira por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário; (ii) imóveis localizados no Brasil, incluindo, sem limitação, terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos; (iii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("CRI" e, em conjunto com Cotas de Fil, Imóveis-Alvo e Participações Societárias, os "Ativos-Alvo").

O Fundo deverá investir no mínimo 50% de seu patrimônio líquido em Ativos-Alvo direta ou indiretamente, relacionados à atividade hoteleira e/ou que tenham a atividade hoteleira entre seus riscos preponderantes.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023:

MGHT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	66,02
Agosto	73,56
Setembro	69,55
Outubro	60,60
Novembro	55,66
Dezembro	53,00
Janeiro	59,37
Fevereiro	59,65
Março	61,79
Abril	59,00
Maiο	57,91
Junho	62,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhias fechadas é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Aplicações interfinanceiras de liquidez

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI
(b) Cotas do BTG Pactual YIELD DI FI REF

	30/06/2023	30/06/2022
	669	284
	4.370	1.463
	5.039	1.747

(a) Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

(b) Estão compostas por cotas do BTG Pactual Yield DI FI REF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI FI REF é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, operações com swap e mercado futuro.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII
(c) Ações de companhias fechadas

	30/06/2023	30/06/2022
	63.377	66.064
	19	22
	20.782	23.780
	84.178	89.866

Circulante	63.396	66.086
Não circulante	20.782	23.780

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	21K1027203	(1)	n/a	SR-211	24/11/2021	27/02/2042	IPCA + 7.6659%	4.461	4.651	4.589
Planeta Securitizadora Sa	21K0939348	(1)	n/a	SR-216	24/11/2021	02/11/2043	PRE + 0.001%	100	100	100
Planeta Securitizadora Sa	20L0523180	(1)	n/a	SR-165	12/03/2020	02/07/2042	PRE + 0.001%	100	100	100
Planeta Securitizadora Sa	20G0926827	(1)	n/a	SR-144	27/07/2020	10/09/2035	PRE + 0.001%	1.000	100	100
Planeta Securitizadora Sa	20G0926826	(1)	n/a	SR-143	27/07/2020	29/10/2035	IPCA + 6.7397%	100.000	11.986	12.244
Planeta Securitizadora Sa	19K1145463	(1)	n/a	SR-129	25/11/2019	04/05/2040	PRE + 0%	100	100	100
Planeta Securitizadora Sa	19K1145398	(1)	n/a	SR-128	25/11/2019	20/04/2040	IPCA + 8.6762%	22.724	26.886	26.912
									63.271	63.377

As informações sobre os referidos CRLs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Planeta Securitizadora (www.planetasec.com.br) e Opea Securitizadora (opeacapital.com).

30/06/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Planeta Securitizadora Sa	21K1027203	(1)	n/a	SR-211	24/11/2021	07/02/2042	IPCA + 7.6659%	4.461	4.747	4.541
Planeta Securitizadora Sa	21K0939348	(1)	n/a	SR-216	24/11/2021	11/02/2043	PRE + 0.001%	100	98	100
Planeta Securitizadora Sa	20L0523180	(1)	n/a	SR-165	03/12/2020	07/02/2042	PRE + 0.001%	100	98	100
Planeta Securitizadora Sa	20L0522230	(1)	n/a	SR-163	03/12/2020	07/05/2041	IPCA + 7.9475%	18.316	21.072	20.827
Planeta Securitizadora Sa	20G0926827	(1)	n/a	SR-144	27/07/2020	09/10/2035	PRE + 0.001%	1.000	100	100
Planeta Securitizadora Sa	20G0926826	(1)	n/a	SR-143	27/07/2020	09/10/2035	IPCA + 6.7397%	100.000	12.177	12.032
Planeta Securitizadora Sa	19K1145463	(1)	n/a	SR-129	25/11/2019	20/04/2040	PRE + 0.0001%	100	100	100
Planeta Securitizadora Sa	19K1145398	(1)	n/a	SR-128	25/11/2019	20/04/2040	IPCA + 8.6762%	25.431	29.620	28.264
									68.012	66.064

As informações sobre os referidos CRLs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Planeta Securitizadora (www.planetasec.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2023				
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2023	
Opea Securitizadora S.A.	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	4.589	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	100	
Opea Securitizadora S.A.	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	19.232	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	100	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	12.244	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	100	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	26.912	
			63.377	
30/06/2022				
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2022	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	4.541	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	100	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	100	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	20.827	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	100	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	12.032	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	100	
Planeta Securitizadora Sa	Selina Brazil Hospitalidade S.A.	(h), (e)	28.264	
			66.064	

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Legenda:

Lastro

(1) - Lastro em financiamento imobiliário.

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário

(b) - Alienação fiduciária do imóvel

(c) - Coobrigação

(d) - Subordinação

(e) - Fundo de reserva

(f) - Contratos de financiamento

(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

(h) - Aval

(i) - Fundo de overcollateral

Saldo em 30 de junho de 2021	67.240
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	51.073
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(55.718)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(5.446)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(1.815)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(3.023)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	10.447
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	3.306
Saldo em 30 de junho de 2022	66.064
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	6.019
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(10.501)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	(6.899)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	2.054
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	5.971
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	669
Saldo em 30 de junho de 2023	63.377

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados (vide nota 3.3).

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(1)	216	0,00%	88,82	19
						19
30/06/2022						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(1)	216	0,00%	101,90	22
						22

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

Legendas

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2021	3.358
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	14
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(3.206)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(293)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	149
Saldo em 30 de junho de 2022	22
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(3)
Saldo em 30 de junho de 2023	19

30/06/2023				
Empresas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
The Pearl Hotel Ltda.	Sim	19.490.858	100,00%	20.782
30/06/2022				
Empresas	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
The Pearl Hotel Ltda.	Sim	19.490.858	100,00%	23.780

Movimentação do exercício

Aquisição de ações de companhias fechadas (custas de registros e outros)	35.383
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(11.603)
Saldo em 30 de junho de 2022	23.780
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(2.998)
Saldo em 30 de junho de 2023	20.782

The Pearl Hotel Ltda.

O Fundo adquiriu participação no dia 09 de setembro de 2021, por intermédio do Contrato de Compra e Venda de Quotas, com condições suspensivas, objetivando a compra de 100% das quotas de emissão da The Pearl Hotel Ltda., com sede na Cidade de Armação de Búzios, Estado do Rio de Janeiro, à Estrada José Bento Ribeiro Dantas, nº 222, Centro, CEP 28.950-000. A Sociedade é a legítima proprietária dos seguintes imóveis: i) Lotes dos Terreno números 20 a 24 da Área nº 04 do "Desmembramento do Canto", situado na Praia do Canto, com área de 740,00m² cada lote; ii) Área de Terras, identificada pela Letra "A", oriunda do Desmembramento da Área de Terras Remanescente, situada o "Desmembramento do Canto", na Praia do Canto, com área de 2.329,12m² e iii) Terreno designado como 01 (um), situado à margem da Estrada José Bento Ribeiro Dantas, com uma área de 1.351,50m².

Em 30 de junho de 2023 e 2022, o valor justo das ações/cotas da empresa de companhia fechada está suportado por laudo de de avaliação elaborado pela empresa Biswanger Brazil, datado de junho de 2023 e julho de 2022, e aprovado pela administração em junho de 2023 e 2022. O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas (taxa de desconto de 10,50% ao ano (2022 - 10%) e taxa de capitalização de 9,50% (2022 - 9,50%)) equivalente à taxa de desconto no 20º ano, que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Refere-se ao aluguel do imóvel devido pela Selina Brazil Hospitalidade Ltda, inscrita sob CNPJ sob o nº 29.753.545/0001-50, nos termos do Contrato de Locação atípico firmado em 24 de abril de 2018, com vigência de 20 anos a partir de sua data de assinatura. Devido as negociações em decorrência da pandemia da COVID-19, a Gestora concedeu um desconto pontual a locatária, considerando o referido desconto, o Fundo recebeu o montante de, aproximadamente, R\$ 100 referente ao aluguel mensal em 2020. A partir de 2021, o Fundo passou a receber o montante de, aproximadamente R\$ 174. Em 2022 o valor do aluguel do imóvel foi reajustado nos termos do 2º Aditamento do Contrato de Locação firmado em 4 de janeiro de 2022.

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2023	30/06/2022
A vencer	338	250
		338
		250

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Aplicações vinculadas e depósitos em garantia / Obrigações por recursos em garantia

São valores garantidos através de depósito caução no Banco BTG Pactual S.A, equivalentes a 3 (três) meses de aluguéis, conforme descrito nos contratos de locação, cujos recursos estão aplicados em certificados de depósitos bancários.

Aplicação	Taxa de remuneração	30/06/2023	30/06/2022
CDB do Banco BTG Pactual	100% do CDI	910	820
		910	820

Caso não seja necessária a utilização da garantia até a devolução do imóvel pelo locatário, estes valores serão revertidos, devidamente corrigidos, em benefício do locatário.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.	Propriedades para investimento		
8.1	Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2023	Valor justo de 30/06/2022

Corresponde a 100% do imóvel denominado Selina Madalena São Paulo, localizado na Rua Aspiqueita, nº 245 - Vila Madalena, cidade e estado de São Paulo, matrículas nºs 23.201, 23.445, 39.138 e 48.066, todas registradas no 10º Oficial de Registro de São Paulo - SP. O empreendimento possui um terreno de 1.120,00 m² com área total construída de 3.433,00 m², contendo nove pavimentos distribuídos em: 1 subsolo, térreo, 5 pavimentos de apartamentos, jirasus e cobertura. O Selina Madalena São Paulo conta com 46 quartos e 166 camas.

8.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2021	31.190
Aquisição de imóveis para renda	6.469
Ajusto ao valor justo de propriedades para investimento	(2.548)
Saldo em 30 de junho de 2022	35.111
Ajusto ao valor justo de propriedades para investimento	2.691
Saldo em 30 de junho de 2023	37.802

8.3 Avaliação a valor justo

O valor justo correspondente das propriedades estão apresentados abaixo:

Empreendimento	30/06/2023				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Selina Madalena São Paulo	(a)	0%	10 anos	11,00% a.a.	10,00% a.a.
Empreendimento	30/06/2022				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Selina Madalena São Paulo	(a)	0%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a.

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brazil e aprovados pela administração em julho de 2023 e 2022. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional líquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

9. Taxa de administração

Taxa de administração	30/06/2023	30/06/2022
	1.474	1.582
	1.474	1.582

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração: equivalente a (a) 1,20% à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor anual de até 0,30% a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros, nos termos do regulamento. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. Na taxa de administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente, nos meses de janeiro e julho, até o dia 15 do mês, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas ("Taxa de Performance"), que será apurada conforme fórmula prevista no Regulamento.

Durantes os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não incorreu em taxa de performance.

10. Obrigações por aquisições de Companhias Fechadas

O Fundo adquiriu participação no dia 09 de setembro de 2021, por intermédio do Contrato de Compra e Venda de Quotas, com condições suspensivas, objetivando a compra de 100% das quotas de emissão da The Pearl Hotel Ltda. O valor total da aquisição foi de R\$35.000 a ser pago em 5 parcelas da seguintes forma: (i) R\$500, paga a título de adiantamento de sinal e princípio de pagamento na data da assinatura do MoU; (ii) R\$9.500 a ser pago na data do fechamento; e (iii) 3 parcelas nos montantes de R\$10.000, R\$7.500, e R\$7.500 a serem pagos nos prazos de 6, 12 e 18 meses contados da data de fechamento, respectivamente.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	30/06/2023	30/06/2022
Obrigação por aquisição de companhias fechadas (circulante)	3.879	10.000
Obrigação por aquisição de companhias fechadas (não circulante)	7.500	7.076
	11.379	17.076

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por aquisição de Companhias Fechadas está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Constituição de obrigação por aquisição de companhias fechadas (custas de registros e outros)	35.382
Pagamento de obrigação por aquisição de companhias fechadas	(18.306)
Saldo em 30 de junho de 2022	17.076
Pagamento de obrigação por aquisição de companhias fechadas	(5.697)
Saldo em 30 de junho de 2023	11.379

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados auferidos serão distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento), sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 13 (treze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Gestora para reinvestimento em Ativos-Alvo, em Ativos de Renda Fixa ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e/ou as deliberações em assembleia geral nesse sentido.

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2023	30/06/2022
Rendimentos		
Lucro/ (Prejuízo) do exercício	12.762	(2.165)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	928	(3.186)
Ajuste ao valor justo com imóveis	(2.691)	2.548
Despesas operacionais não pagas	(14)	16
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.054)	3.023
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	2.998	11.603
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)s	3	(149)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	11.932	11.690
Rendimentos apropriados	11.932	11.690
Rendimentos (a distribuir)	(1.439)	(1.331)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.331	753
Rendimentos líquidos pagos no exercício	11.824	11.112
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	9,00	8,46
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

12 Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 Emissão de novas cotas

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000 ("Capital Autorizado"); (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas foi iniciada em 10 de dezembro de 2019 e encerrada em 03 de março de 2020. Foi subscrito o total de R\$ 150.000 com valor unitário de R\$ 100,00, dos quais R\$ 83.320 foram integralizados, equivalente a 833.196 cotas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 830, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 21.488 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 214.872 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 24 de novembro de 2020 e encerrada em 18 de fevereiro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 319, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Com a abertura da segunda oferta pública, o saldo a subscrever da primeira oferta, no montante de R\$ 66.680 foi cancelado.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 25.243 com valor unitário de R\$ 95,00, totalizando 265.716 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 8 de julho de 2021 e encerrada em 17 de setembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.136, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve emissão de novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2023	30/06/2022
2.415	2.285
2.415	2.285

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas totalizando o valor de R\$130 (2022 - R\$ 1.136), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos-Alvo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesa extraordinárias poderá orientar a Administradora a reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13 Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro/ (Prejuízo) do exercício	12.762	(2.165)
Patrimônio líquido inicial	113.861	103.609
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	25.243
Gastos com colocação de cotas	(130)	(1.136)
	(130)	24.107
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	11,22%	-1,70%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

15 Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.474	1,31%	1.582	1,26%
Despesas legais	52	0,05%	270	0,21%
Outras (receitas)/despesas operacionais	146	0,13%	247	0,20%
	1.672	1,49%	2.099	1,67%
Patrimônio líquido médio do período	112.736		125.951	

16 Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Fundo de Investimento Imobiliário - Mogno Hotéis
CNPJ:34.197.776/0001-65
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

18 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

19 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (b), 9 e 18

20 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	63.377	-	63.377
Cotas de fundo de renda fixa	-	5.039	-	5.039
Certificados de depósitos bancários - vinculados a depósitos em garantia		910		910
Ações de companhias fechadas	-	-	20.782	20.782
Propriedades para investimento	-	-	37.802	37.802
Cotas de fundos de investimento imobiliário imobiliário (FIIIs)	19	-	-	19
Total do ativo	19	69.326	58.584	127.929

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de Cepósitos Bancários - vinculados a depósitos em garantia, Ações de Companhias Fechadas, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários e Propriedades para Investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	66.064	-	66.064
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.747	-	1.747
Certificados de depósitos bancários - vinculados a depósitos em garantia		820		820
Ações de companhias fechadas			23.780	23.780
Propriedades para investimento	-	-	35.111	35.111
Cotas de fundos de investimento imobiliário imobiliário (FIIIs)	22	-	-	22
Total do ativo	22	68.631	58.891	127.544

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Certificados de Cepósitos Bancários - vinculados a depósitos em garantia, Ações de Companhias Fechadas, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários e Propriedades para Investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

21 Outras informações

21.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de Junho de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21.2 O total de outros créditos monta R\$197 (2022 - R\$5.496) e refere-se principalmente a adiantamento por aquisição de imóveis. Conforme fato relevante de 6 de maio de 2021, esse adiantamento referia-se principalmente ao Memorando de Entendimento assinado pelo Fundo em maio de 2021 objetivando a compra de 51% dos direitos de propriedade do Hotel Canopy by Hilton. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o valor foi devolvido ao Fundo, devidamente corrigido pelo IPCA desde a data de desembolso até janeiro de 2023

21.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21.4 No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

21.5 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

22 Eventos subsequentes

22.1 Após 30 de junho de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

Certificate Of Completion

Envelope Id: 280553A6EE24454399799DFEBDC2F322

Status: Completed

Subject: DF_MOGNO HOTEIS FII_Junho23.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 17

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Jefferson Pereira

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

jefferson.pereira@pwc.com

IP Address: 201.56.164.188

Record Tracking

Status: Original

22 September 2023 | 15:20

Holder: Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Location: DocuSign

Status: Original

22 September 2023 | 15:47

Holder: CEDOC Brasil

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

Location: DocuSign

@pwc.com

Signer Events

Marcos Paulo

marcos.paulo@pwc.com

Sócio

PricewaterhouseCoopers

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Signer CPF: 17668525807

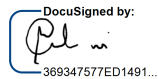
Signer Role: Partner

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:



369347577ED1491...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 134.238.160.170

Timestamp

Sent: 22 September 2023 | 15:21

Viewed: 22 September 2023 | 15:46

Signed: 22 September 2023 | 15:47

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Jefferson Pereira

jefferson.pereira@pwc.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 22 September 2023 | 15:47

Viewed: 22 September 2023 | 15:47

Signed: 22 September 2023 | 15:47

Witness Events**Signature****Timestamp**

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	22 September 2023 15:21
Certified Delivered	Security Checked	22 September 2023 15:46
Signing Complete	Security Checked	22 September 2023 15:47
Completed	Security Checked	22 September 2023 15:47

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------