



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Março | 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\$ 112.435.823
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 85,58
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
3.188
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,80/cota

NOTA DO GESTOR

1 Panorama de mercado

O estresse bancário nos EUA e Europa não impediu um mês de março positivo para os mercados, com subida generalizada das bolsas e queda dos juros longos. Ainda, o receio de uma crise bancária levou a medidas de aumento de liquidez por conta das autoridades monetárias, mas não comprometeu a elevação das taxas de juros. Do lado da atividade, os dados continuam positivos mas puxados por serviços na Ásia, enquanto a inflação segue elevada mas arrefecendo nos desenvolvidos. No Brasil, o anúncio do arcabouço fiscal foi bem recebido pelo mercado mas há expectativa de aumento da tributação para equilíbrio das contas públicas. A curva de juros segue precificando cortes na Selic já em 2023 em meio à desaceleração da economia, contrastando com a comunicação do Banco Central e inflação persistente acompanhada de deterioração das expectativas.

O IFIX entregou -1,69% em março contra queda de 2,91% do Ibovespa. Contudo, as perdas no mercado imobiliário foram bastante concentradas no segmento de recebíveis, em específico em fundos de crédito *high yield*. Apesar do evento localizado que levou ao *sell-off* de um grupo particular de fundos, acreditamos que se trata de um sinal do efeito das condições mais restritivas de crédito e da desaceleração da economia na performance das carteiras. Reforçamos a

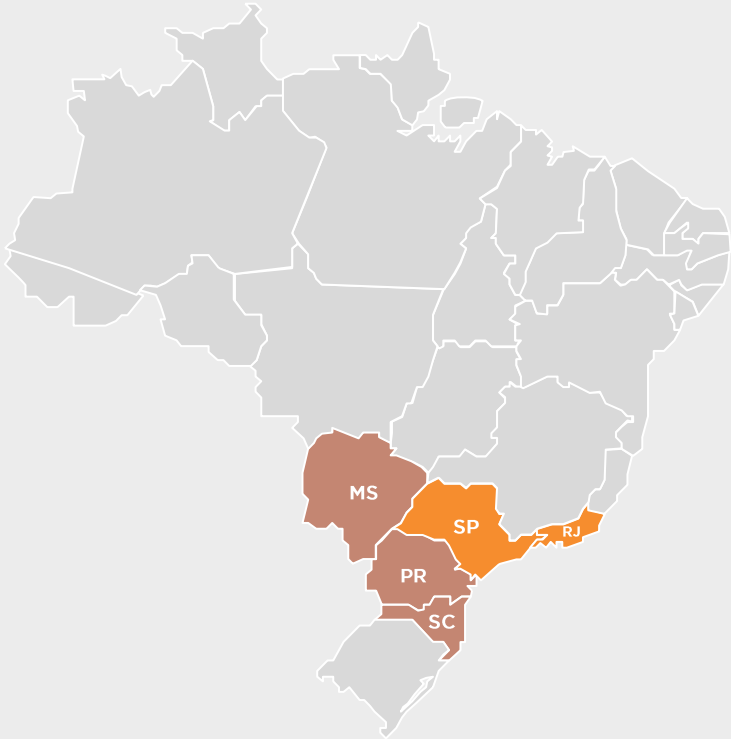
importância da diversificação e da gestão de risco em investimentos *high yield* devido à iliquidez dos instrumentos e ao maior nível de risco indissociável da classe.

Entendemos que eventos de crédito em carteiras *high yield* são esperados dados os efeitos de uma piora das condições econômicas em um segmento que justamente se propõe a tomar mais risco. Considerando as condições atuais, estamos atentos para a captura de oportunidades que podem surgir com o pânico e a má precificação de ativos. Em particular, é importante (i) distinguir fundos de crédito *high grade* (defensivos com bom risco de crédito e boas garantias) e (ii) entender o valor total da carteira e garantias dos fundos *high yield*.

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	25.184.390	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	22,4%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	19.163.778	Foz do Iguaçu e Bonito	17,0%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.696.346	Copacabana	10,4%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.513.979	Búzios	4,0%	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		60.958.530		54,2%				

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%

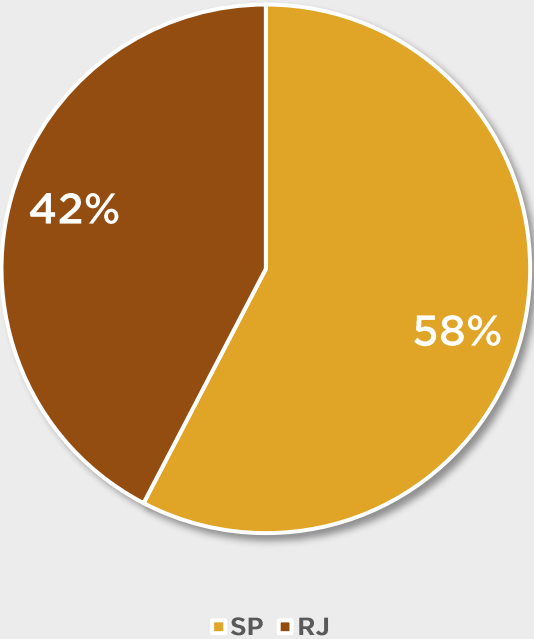
PORTFÓLIO



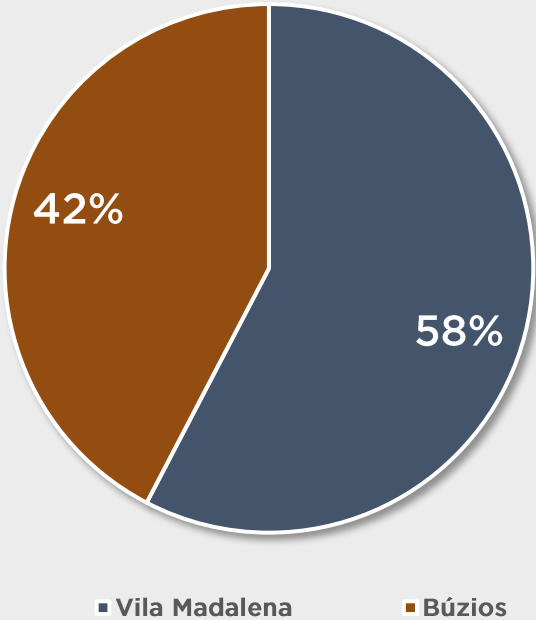
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

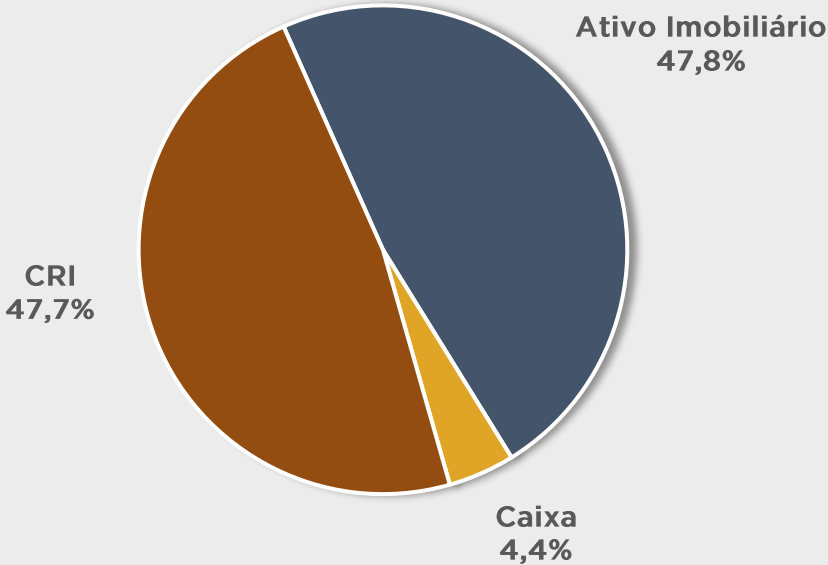
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

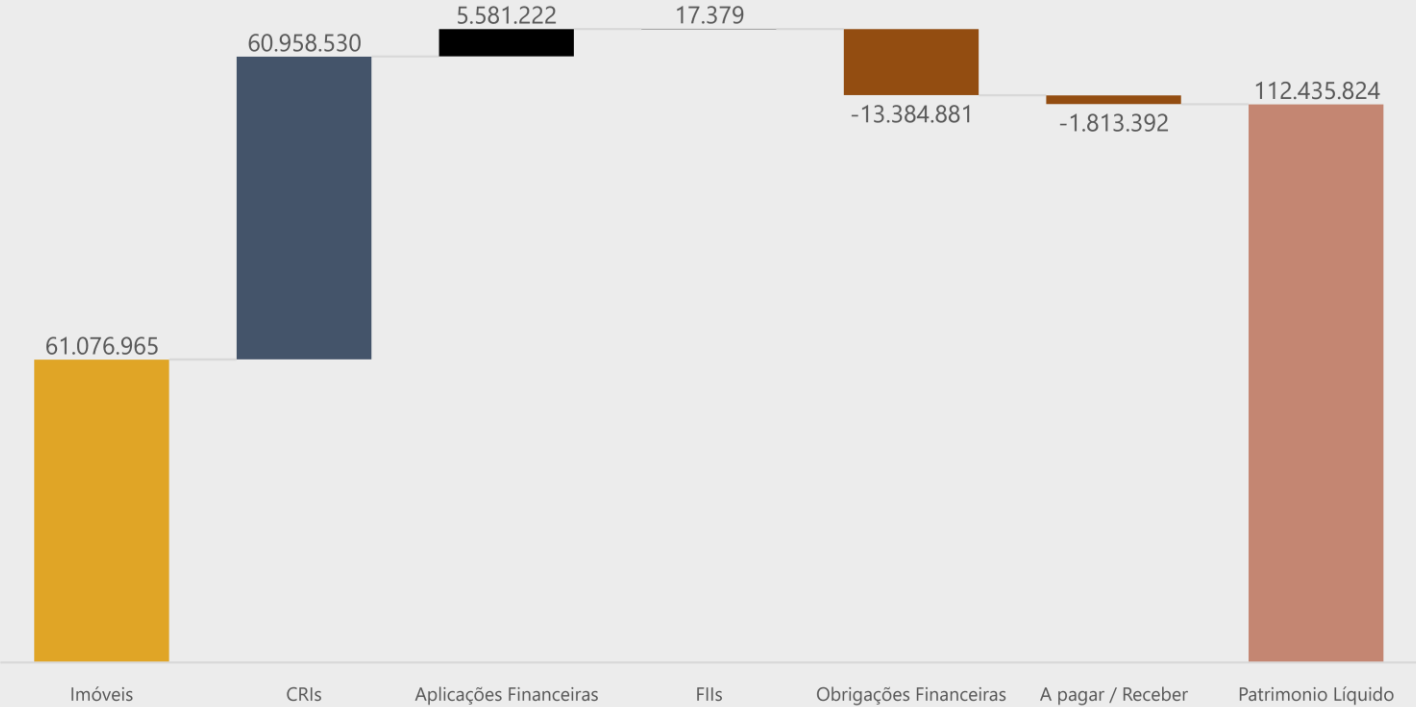


Ativos



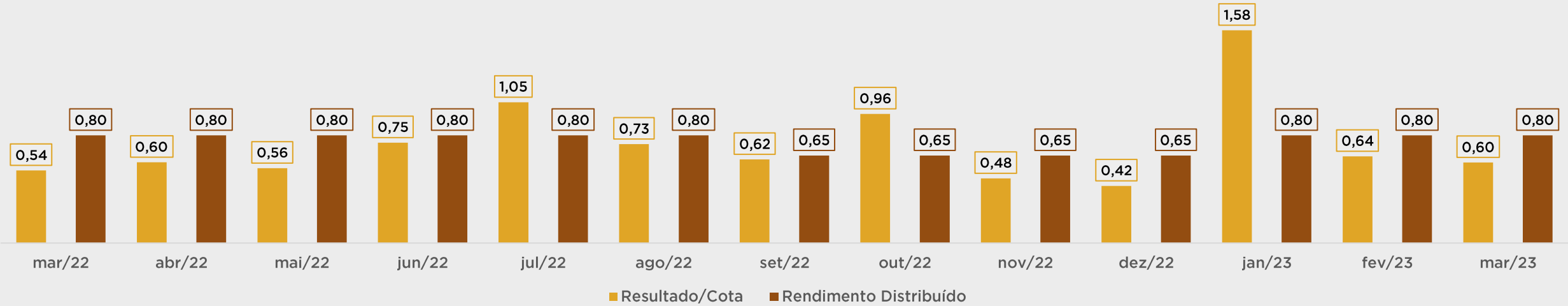
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	61.076.965
CRI's	60.958.530
Aplicações Financeiras	5.581.222
FII's	17.379
Obrigações Financeiras	-13.384.881
A pagar / Receber	-1.813.392
Patrimônio Líquido	112.435.824



RESULTADOS

	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	306.788	521.394	337.680	337.680	2.410.336
Rendimentos FIIs	152	194	205	200	1.104
Juros e Correção	505.334	586.475	572.205	512.698	3.274.084
Distribuição de Resultado SPE	109.115	122.907	0	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	0	0	0
LCI e Liquidez	73.807	72.143	78.969	75.900	369.523
Despesas (+/-)	-154.607	-147.998	-142.985	-139.181	-933.630
(+/-) Ajustes	-282.245	920.365	0	0	0
Resultado	558.343	2.075.480	846.074	787.298	6.160.911



SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

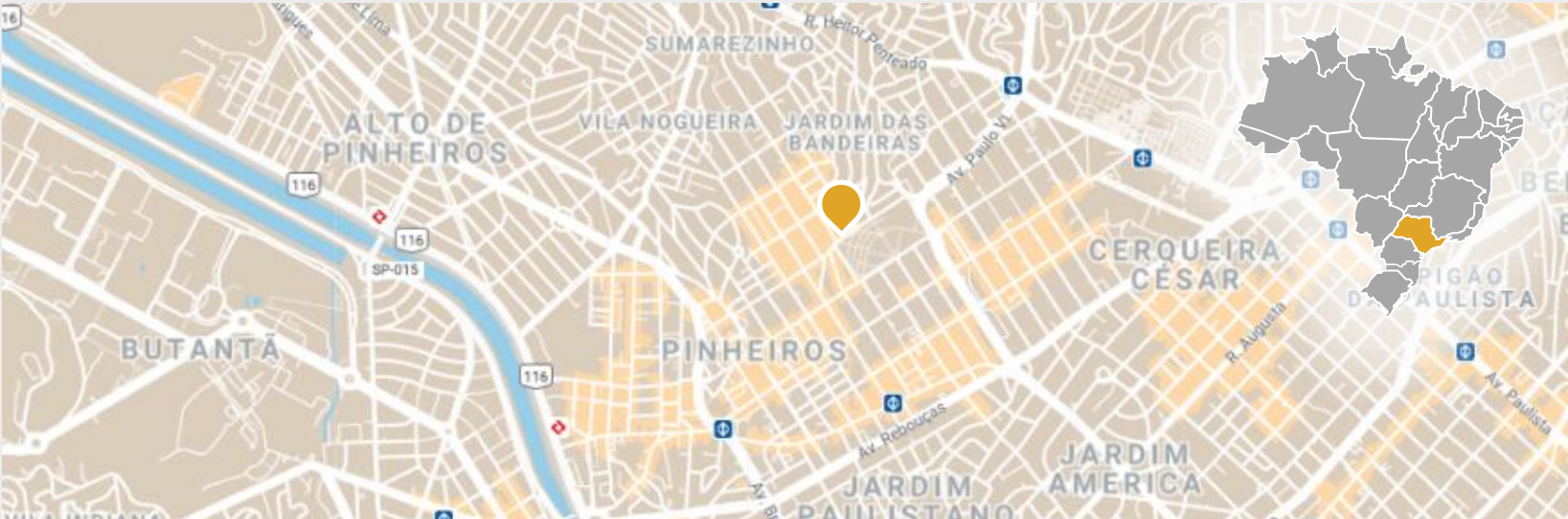
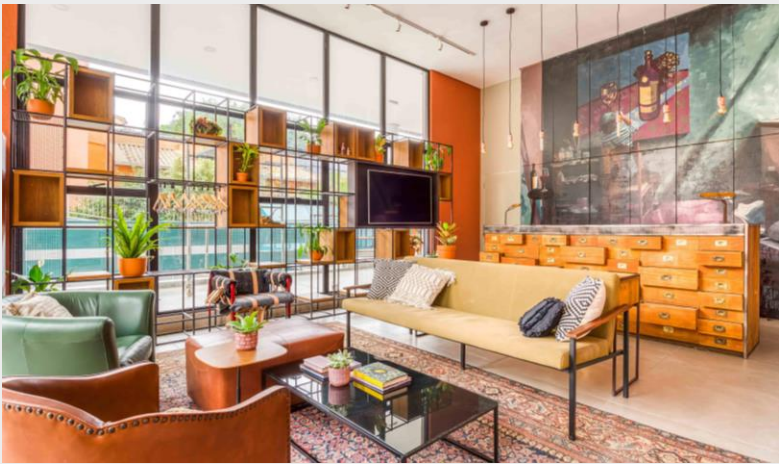
Exposição CRI/Imóvel

CRI I



SELINA VILA MADALENA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos 46

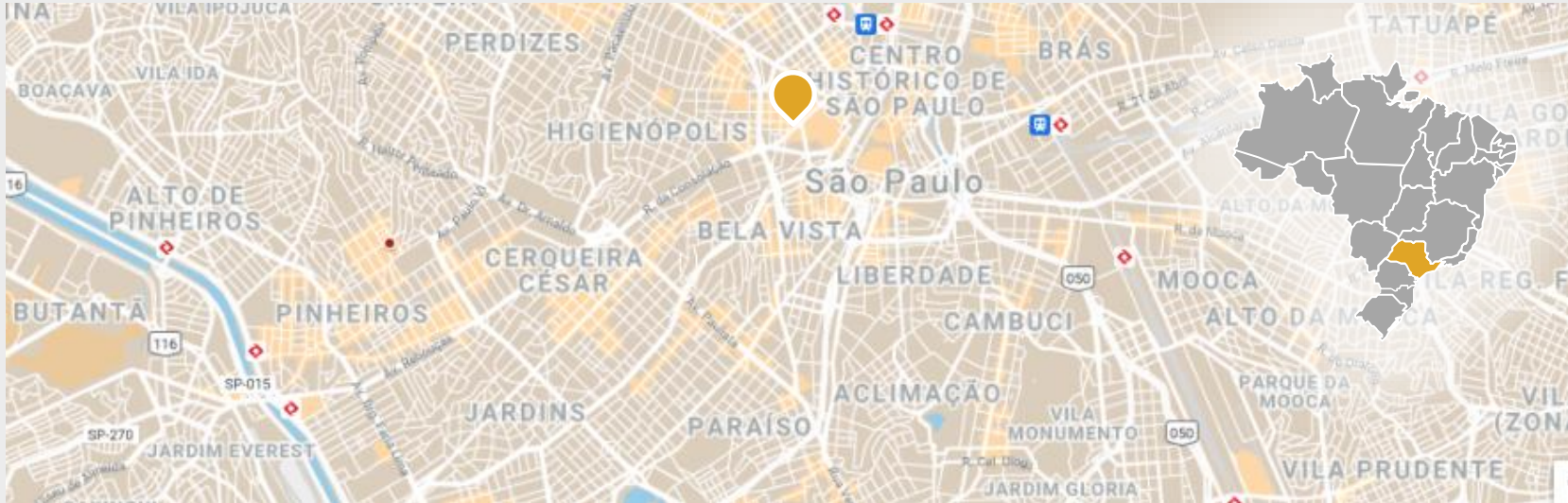
Nº de leitos 178

Início da operação hoteleira Agosto/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I | 100% do imóvel

Valor de aquisição R\$ 33.000.000,00

SELINA AURORA



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

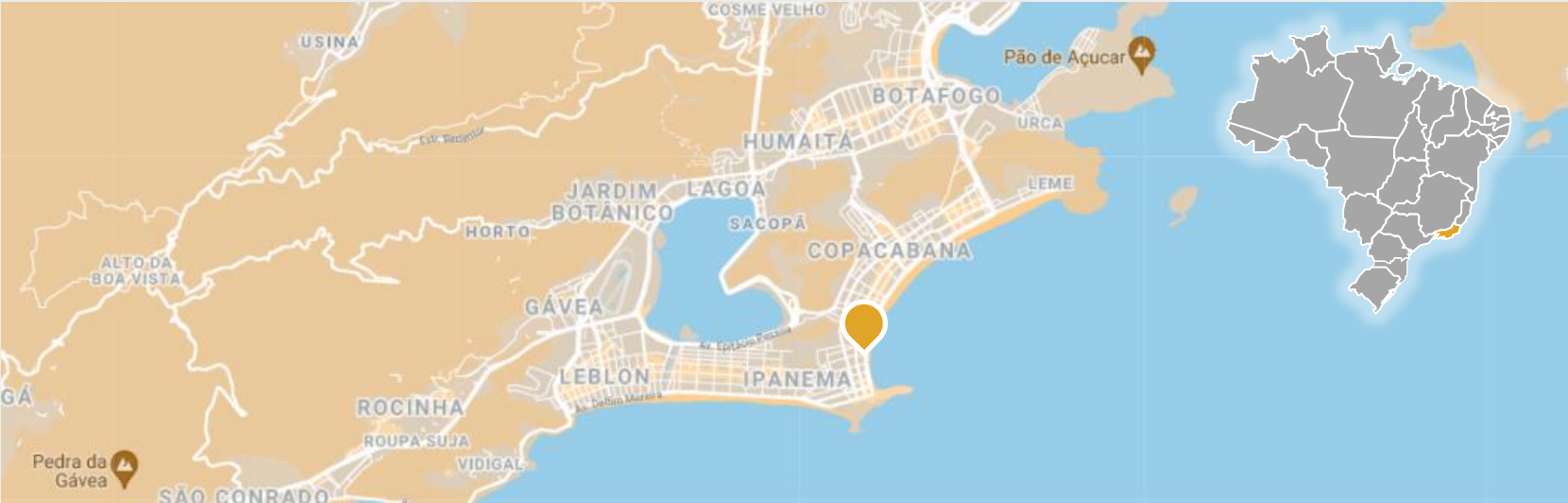
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I

SELINA COPACABANA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	116
Nº de leitos	370
Início da operação hoteleira	Dezembro/2020
Exposição CRI/Imóvel	CRI II



SELINA LAPA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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



SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

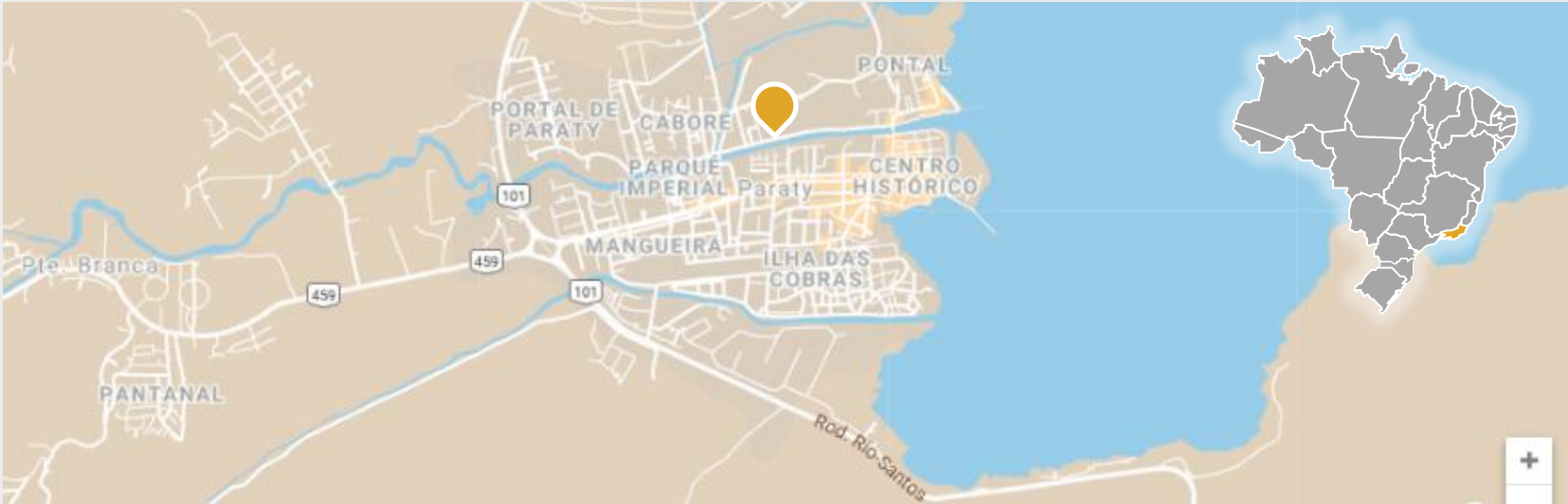


Nº de quartos 32

Nº de leitos 237

Início da operação hoteleira Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I



SELINA FOZ DO IGUAÇU

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

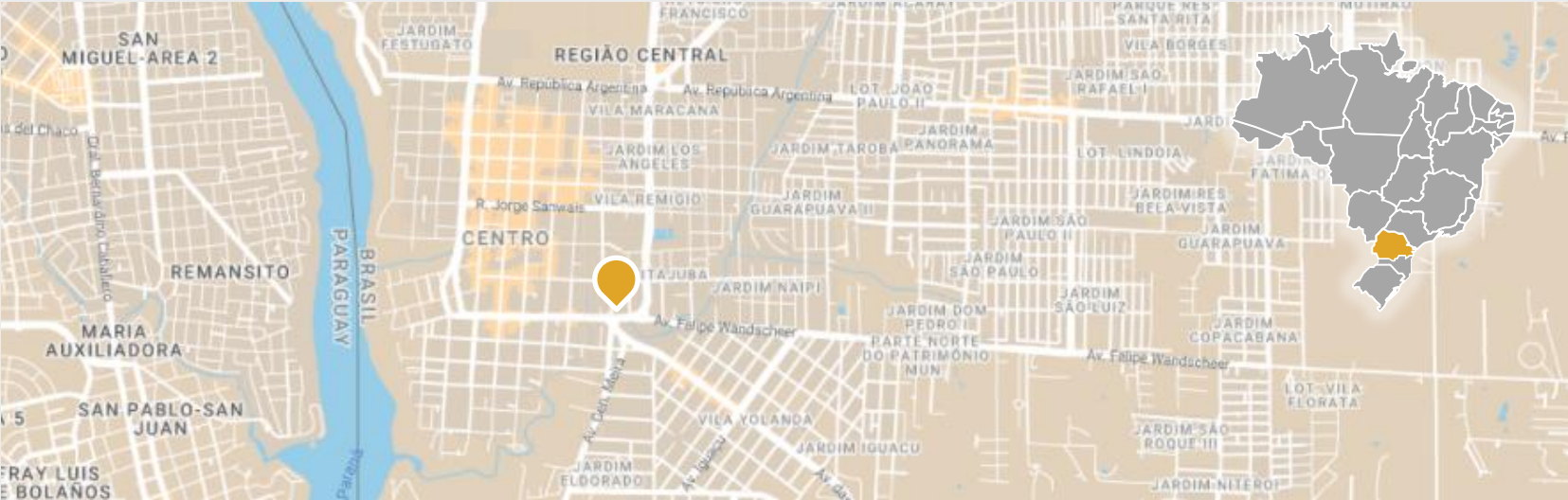


Nº de quartos 145

Nº de leitos 665

Início da operação hoteleira Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel CRI III



SELINA BÚZIOS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



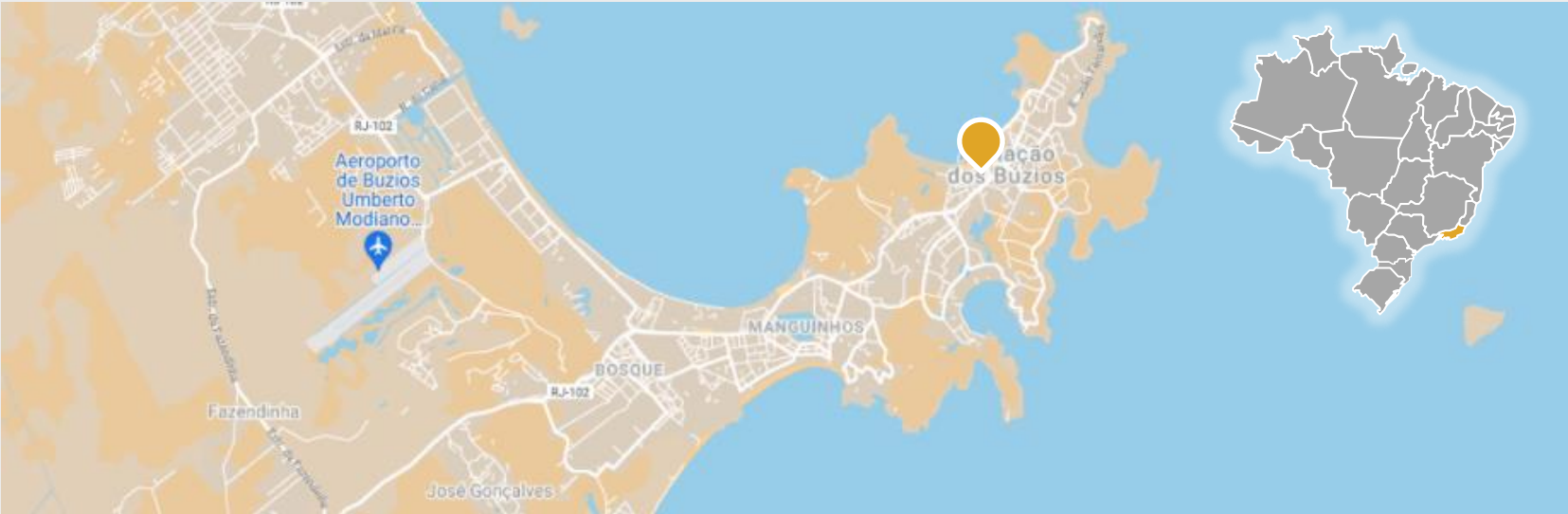
Nº de quartos80

Nº de leitos248

Início da operação hoteleiraJaneiro/2022

Exposição CRI/ImóvelCRI III e IV

Valor de aquisiçãoR\$ 35.000.000,00



SELINA BONITO



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos	52
Nº de leitos	160
Início da operação hoteleira	Janeiro/2022
Exposição CRI/Imóvel	CRI III e IV





CONTATO:

ri@mognocapital.com

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,

2601— cj 31/32

Jardim Paulistano – São Paulo/SP

01451-010