



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Novembro | 2022



Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda , nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("*Suitability*"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



**• Nome**

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Hotéis

• Código de Negociação

MGHT11

• CNPJ

34.197.776/0001-65

• Início do Fundo

08/11/2019

• Prazo de Duração:

Indeterminado

**• Gestor**

Mogno Capital Investimentos

• Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A
DTVM

• Taxa de Administração

1,20% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do fundo

• Taxa de Performance

20% sobre o que exceder o IPCA + Yield
IMA-B 5

**• Patrimônio Líquido**

R\$ 112.466.978,44

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 85,60

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

2.248

• Dividendo no mês

R\$ 0,65/cota

NOTA DO GESTOR

1 Panorama de mercado

Os mercados globais continuaram sua trajetória de recuperação em novembro com bolsas subindo, juros longos caindo e dólar fraco. A reabertura da China e a inflação abaixo do esperado nos EUA animaram os investidores, enquanto a atividade continua dando sinais de desaceleração e até mesmo recessão em alguns países. No Brasil, as discussões em torno da PEC da Transição abalaram as expectativas da trajetória fiscal, provocando estresse generalizado nos mercados locais. Apesar do IPCA melhor que o esperado, a maior pressão sobre as contas públicas traz atenção para o Banco Central e incerteza sobre o ciclo de cortes de juros.

O IFIX caiu 4,15% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com queda de 3,06%. As perdas foram disseminadas por todos os segmentos, em movimento que reflete o mau humor geral no mercado brasileiro. No atual cenário de altas taxas de juros, observamos que o mercado imobiliário de properties (escritórios, galpões, shoppings e relacionados) “seca”, pois os proprietários em geral não aceitam vender seus imóveis em cap rates condizentes com o nível elevado de juros reais, diminuindo drasticamente o número de transações. De outro lado, os fundos imobiliários continuam negociando com liquidez, entregando *yields* atrativos comparados a NTN-B e com preço/m² implícito muito

distante de custo de reposição. Em nossa visão, trata-se de uma oportunidade muito assimétrica.

Selecionando bons imóveis com barreiras de entrada em áreas consolidadas (ou com fortes contratos), acreditamos mitigar de forma importante os riscos de ocupação e repasse de inflação de um cenário mais incerto a frente, enquanto somos criteriosos com custo e cronograma de dívida. Também vemos fundos de CRI operando com desconto muito interessante mas menor do que dos fundos de tijolo. Considerando que o carregamento das classes está próximo (situação evidenciada com a normalização da inflação), preferimos maior exposição a tijolo.

2 Desinvestimento Hilton Canopy

No dia 28/11/2022 recebemos o valor de R\$ 5.500.000,00 da Monte Hilaire, constituindo a devolução total do sinal pago pelo Fundo e correção monetária. Destacamos que a quitação foi realizada de forma antecipada, ainda no mês de novembro de 2022, enquanto o fato relevante de 16/02/2022 indicava o pagamento em até 10 parcelas a partir de 31/01/2023.

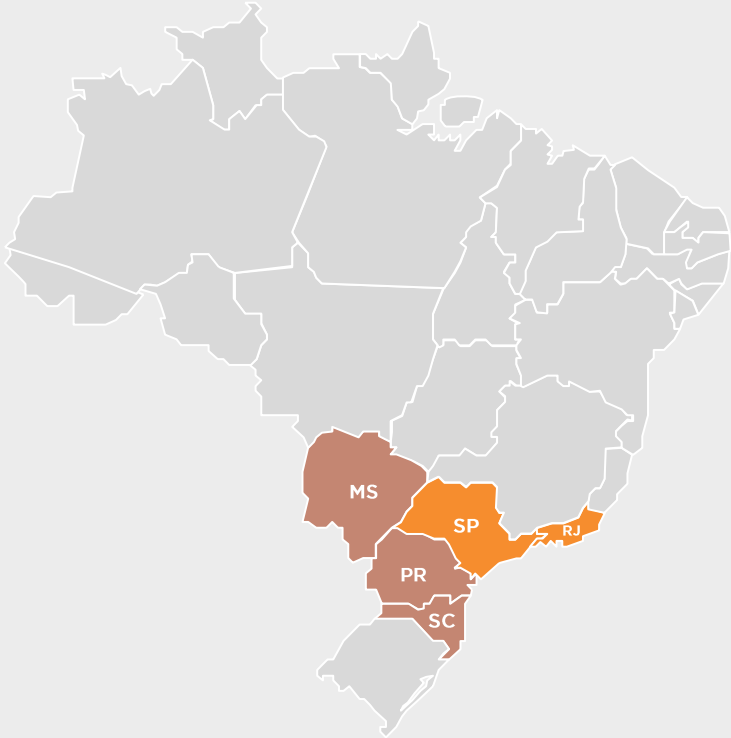
O Fundo investiu um total de R\$ 6.000.000,00 e recebeu um montante total de R\$ 6.808.688,53 entre juros, principal e correção monetária. Assim, a operação resultou em um lucro de aproximadamente 0,62 por cota ao longo de todo o

período de maio/2021 até novembro/2022, entregando uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 11,10% e um Múltiplo sobre Capital Investido (MCI) de 1,14.

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	24.976.756	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	22,2%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	18.839.383	Foz do Iguaçu e Bonito	16,8%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.648.508	Copacabana	10,4%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.474.653	Búzios	4,0%	IPCA	7,67%	07/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	100.002	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	20/04/2040	20%
20G0926827	CRI SELINA II	100.002	Copacabana	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA III	100.002	Foz do Iguaçu e Bonito	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	100.001	Búzios	0,1%	Pré	-	11/02/2043	20%
TOTAL		60.339.307		53,7%				

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

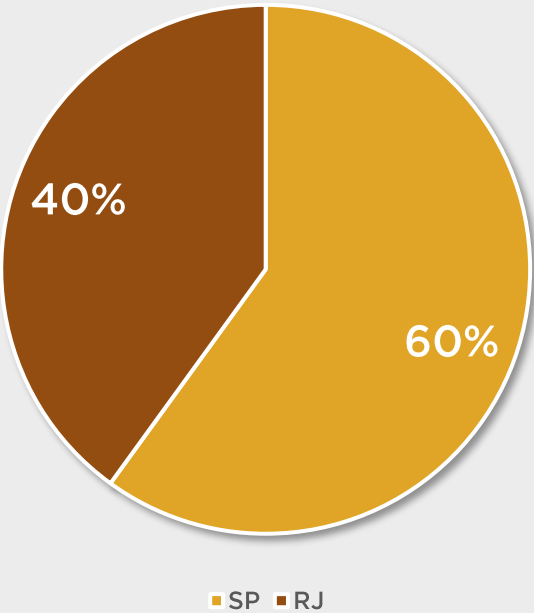
PORTFÓLIO



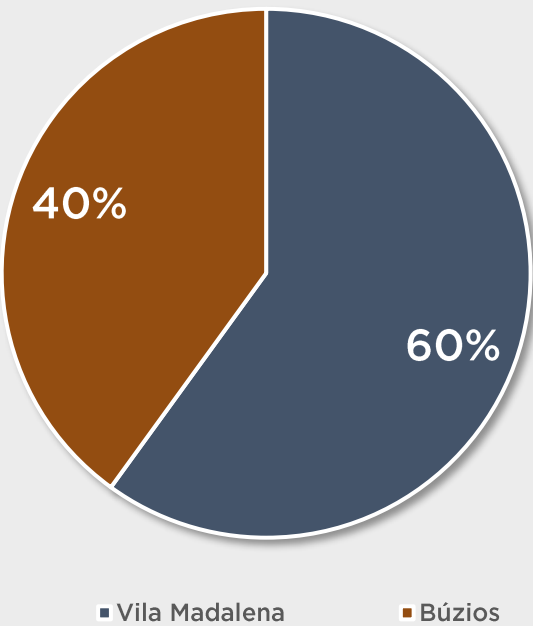
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

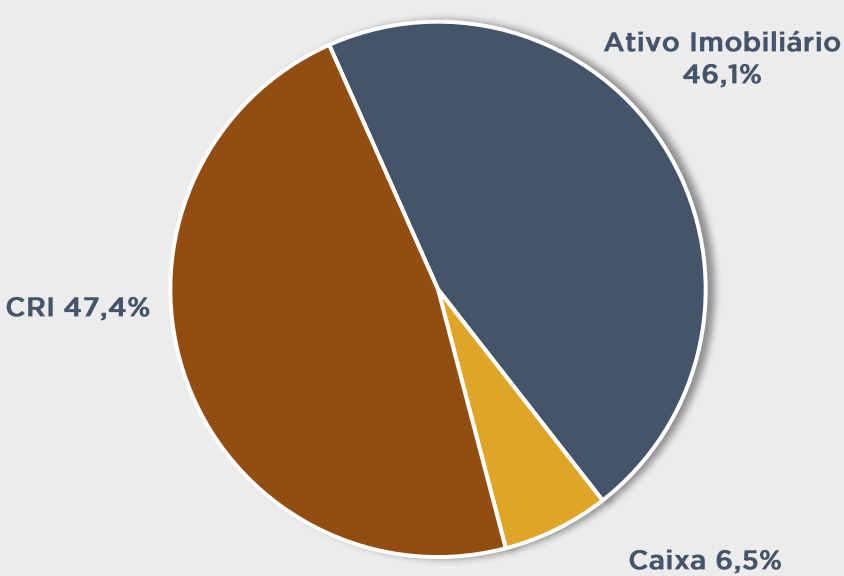
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

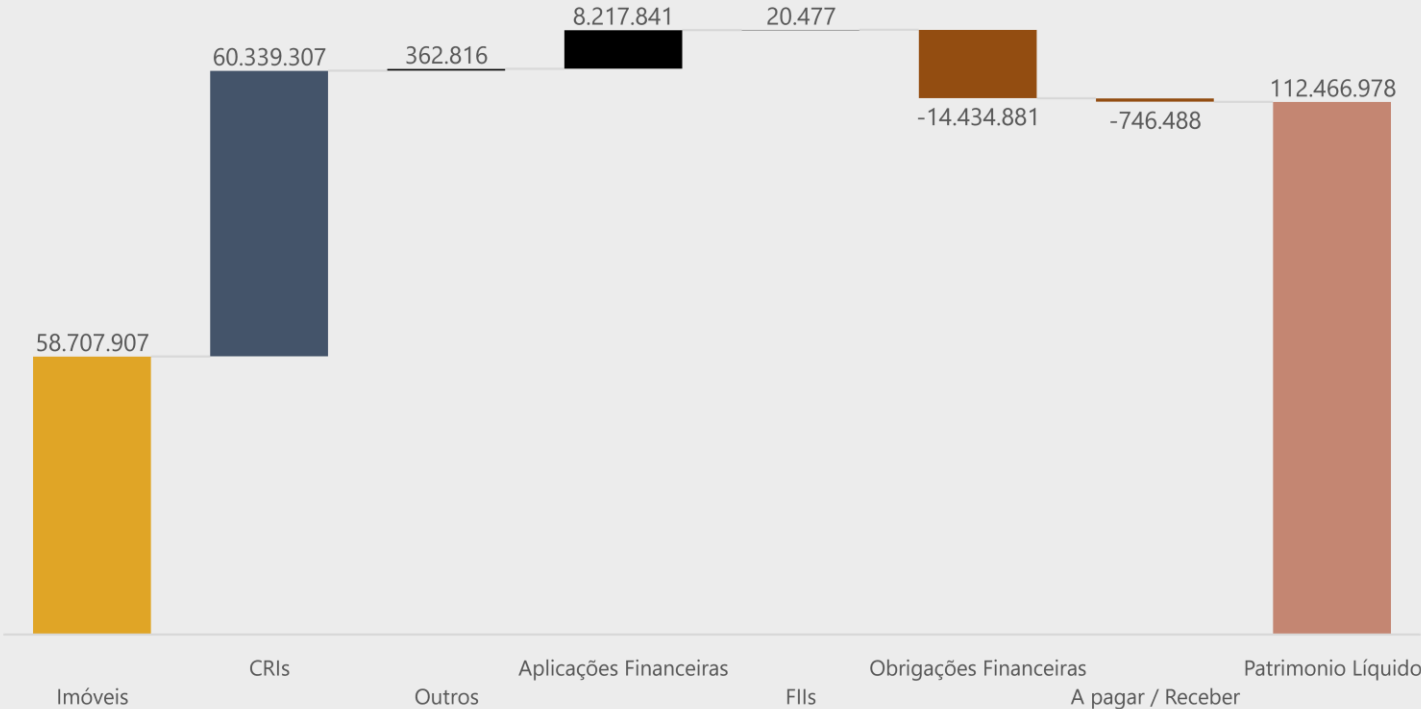


Ativos



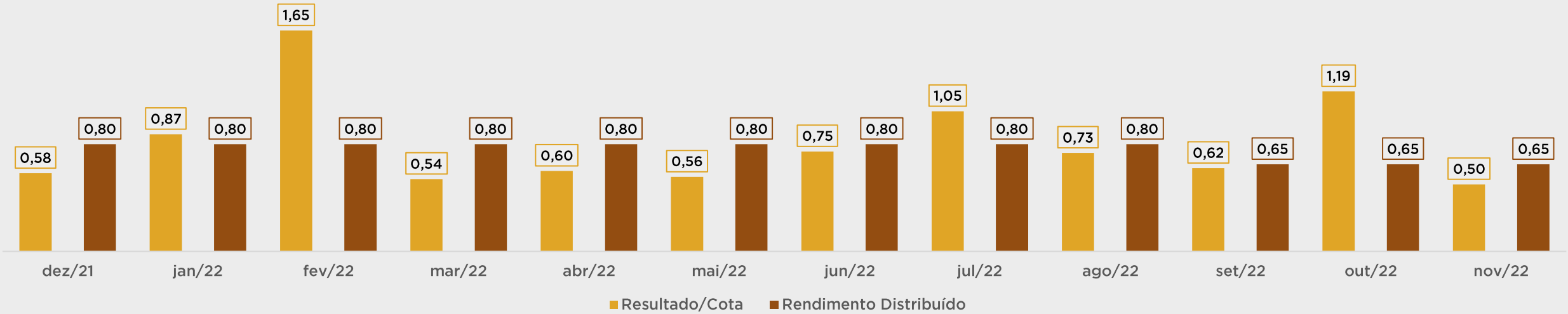
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	58.707.907
CRI's	60.339.307
Outros	362.816
Aplicações Financeiras	8.217.841
FII's	20.477
Obrigações Financeiras	-14.434.881
A pagar / Receber	-746.488
Patrimonio Líquido	112.466.978



RESULTADOS

	ago/22	set/22	out/22	nov/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	353.397	353.397	353.397	553.397	2.263.594
Rendimentos FIIs	287	273	184	170	1.484
Juros e Correção	628.705	559.714	558.179	539.192	3.524.511
Distribuição de Resultado SPE	0	0	782.930	24.544	807.474
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - CRI	92.939	0	0	0	936.811
LCI e Liquidez	20.246	32.304	30.522	38.181	163.169
Despesas (+/-)	-130.375	-129.003	-157.172	-191.687	-1.028.078
(+/-) Ajustes	0	0	0	-306.788	-306.788
Resultado	965.198	816.684	1.568.040	657.008	6.337.631



SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

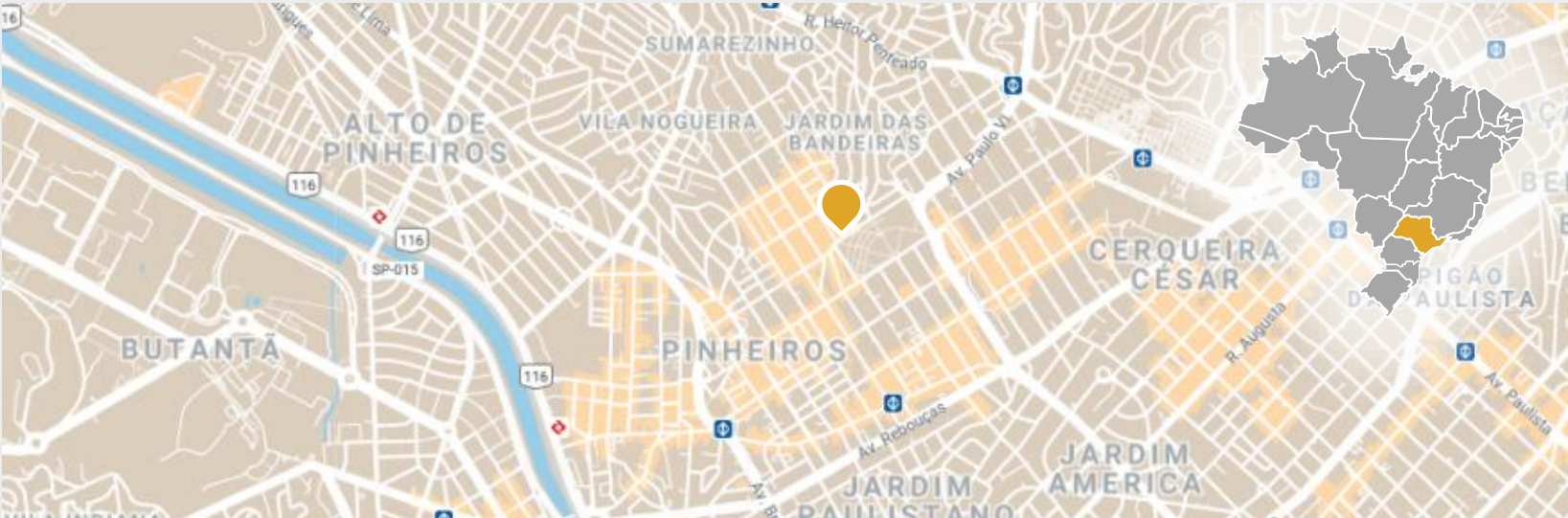


SELINA VILA MADALENA

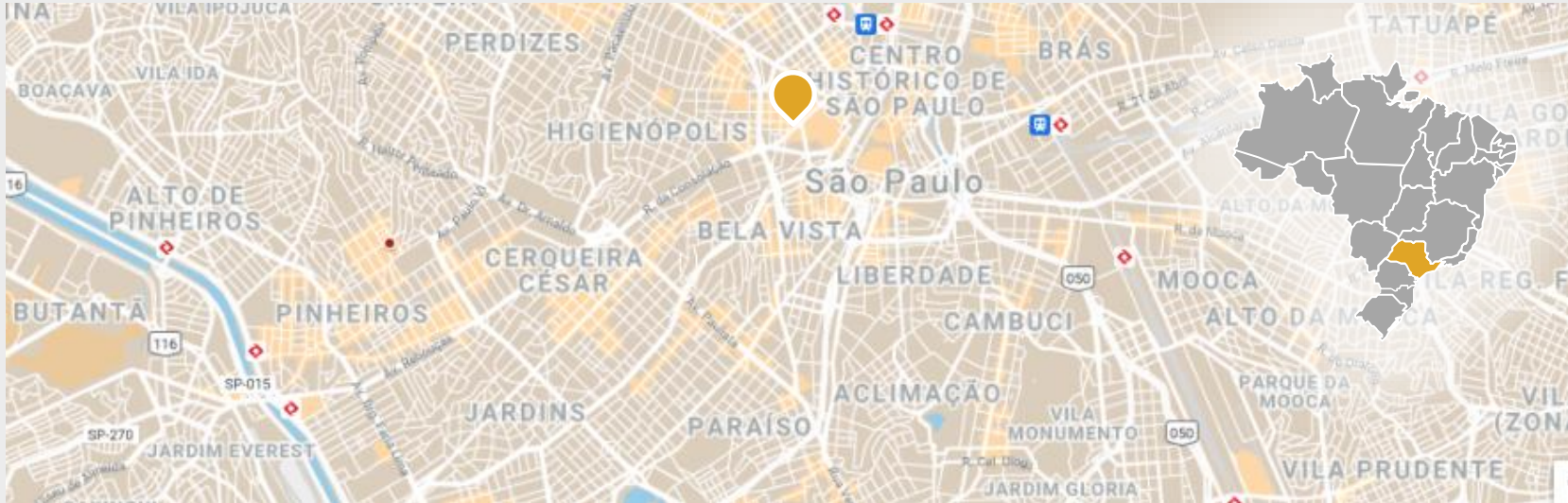
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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



SELINA AURORA

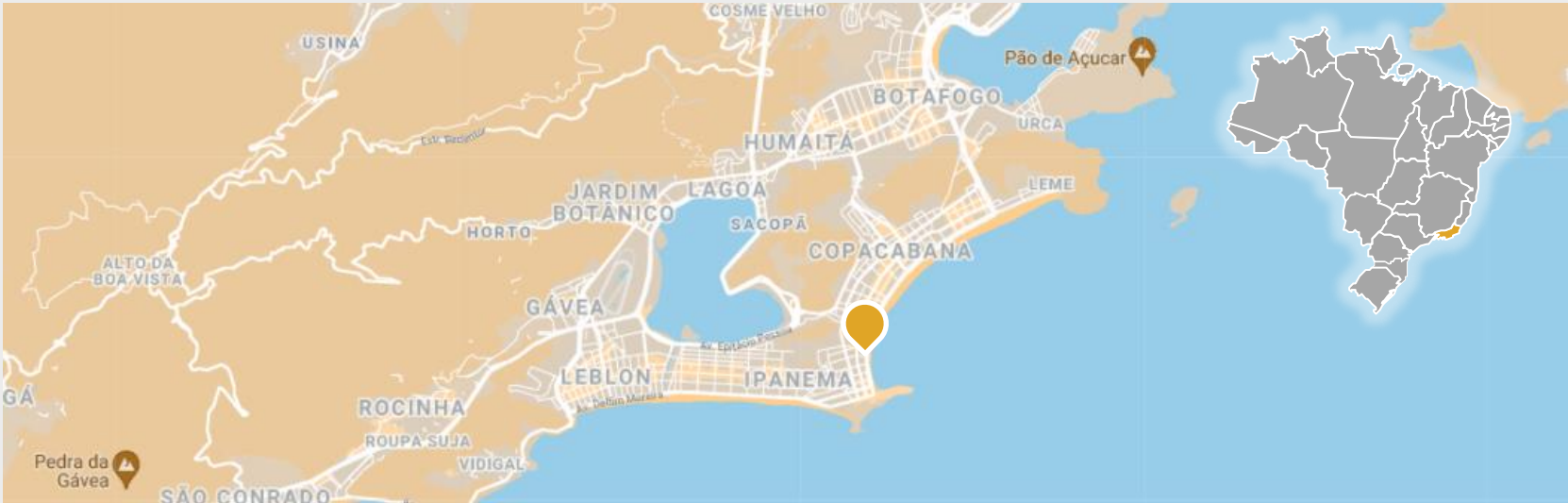


PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

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

SELINA COPACABANA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



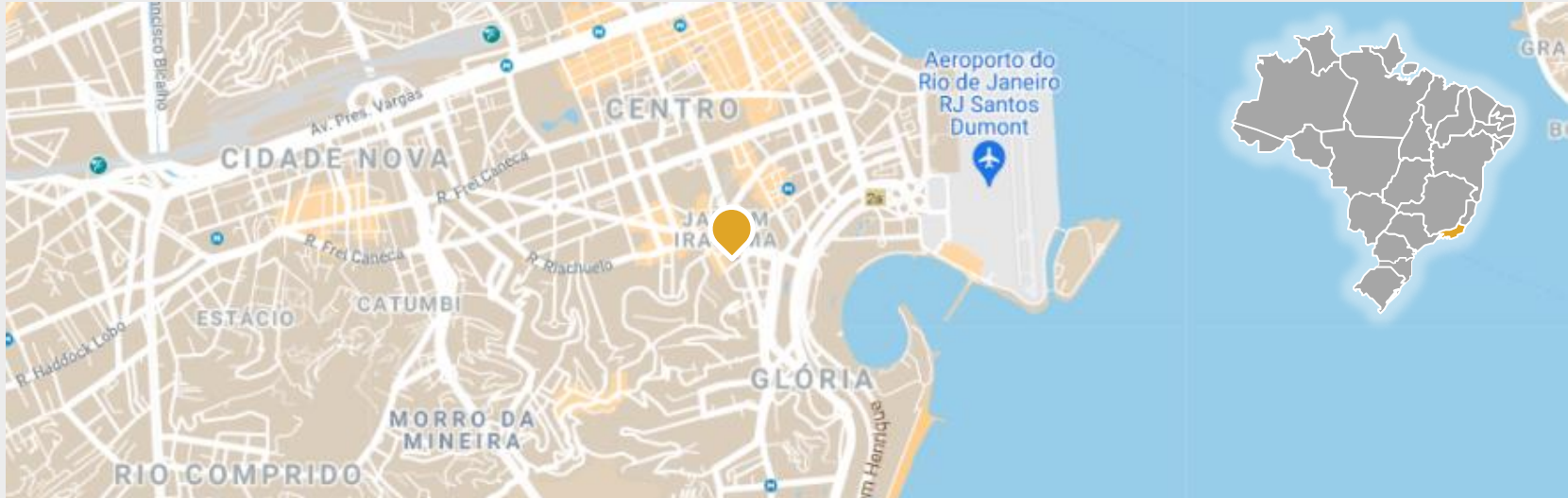
Nº de quartos	116
Nº de leitos	370
Início da operação hoteleira	Dezembro/2020
Exposição CRI/Imóvel	CRI II

SELINA LAPA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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



SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

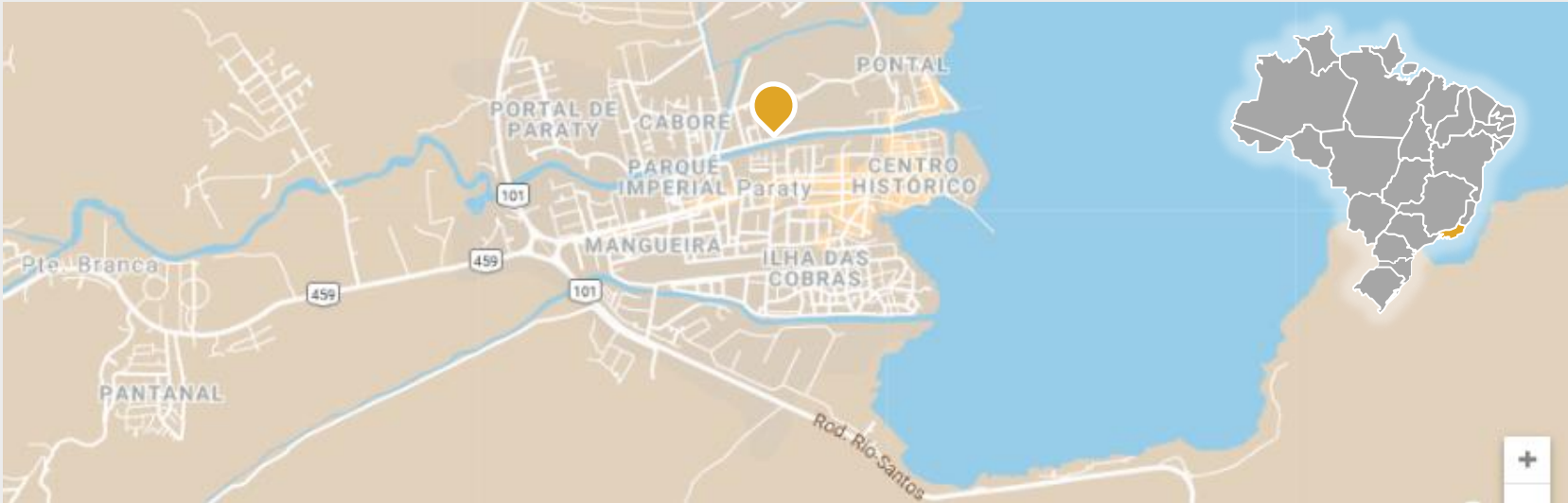


Nº de quartos 32

Nº de leitos 237

Início da operação hoteleira Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I



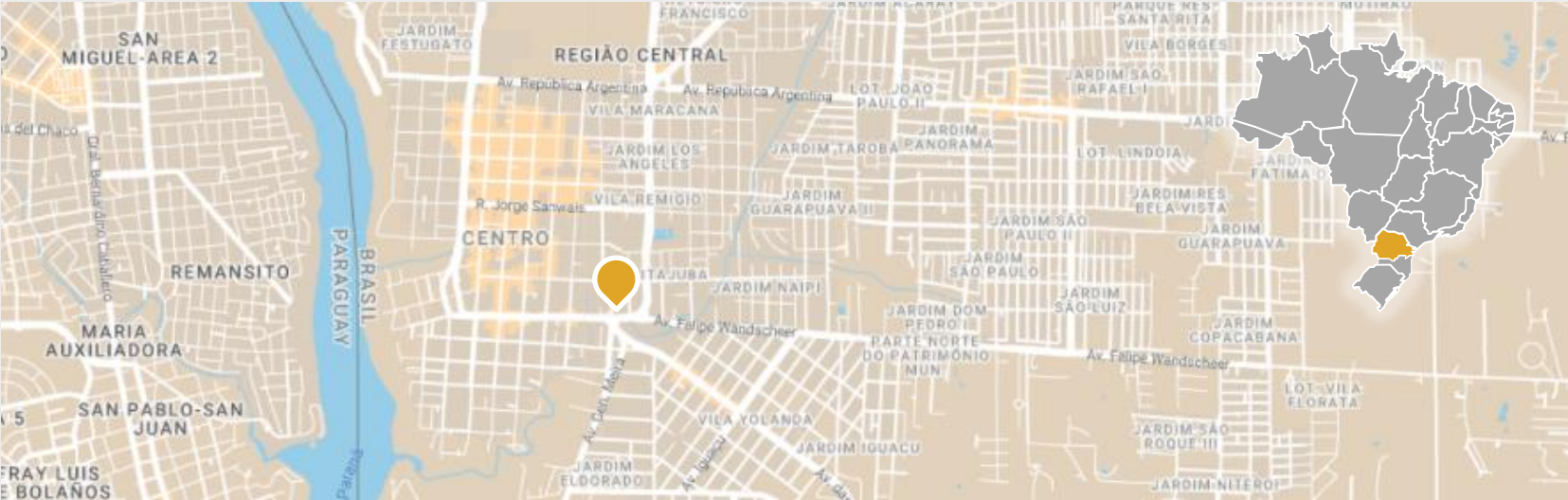
PORTFÓLIO
EM OPERAÇÃO

SELINA FOZ DO IGUAÇU



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

Exposição CRI/Imóvel	CRI III
----------------------	---------



SELINA BÚZIOS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



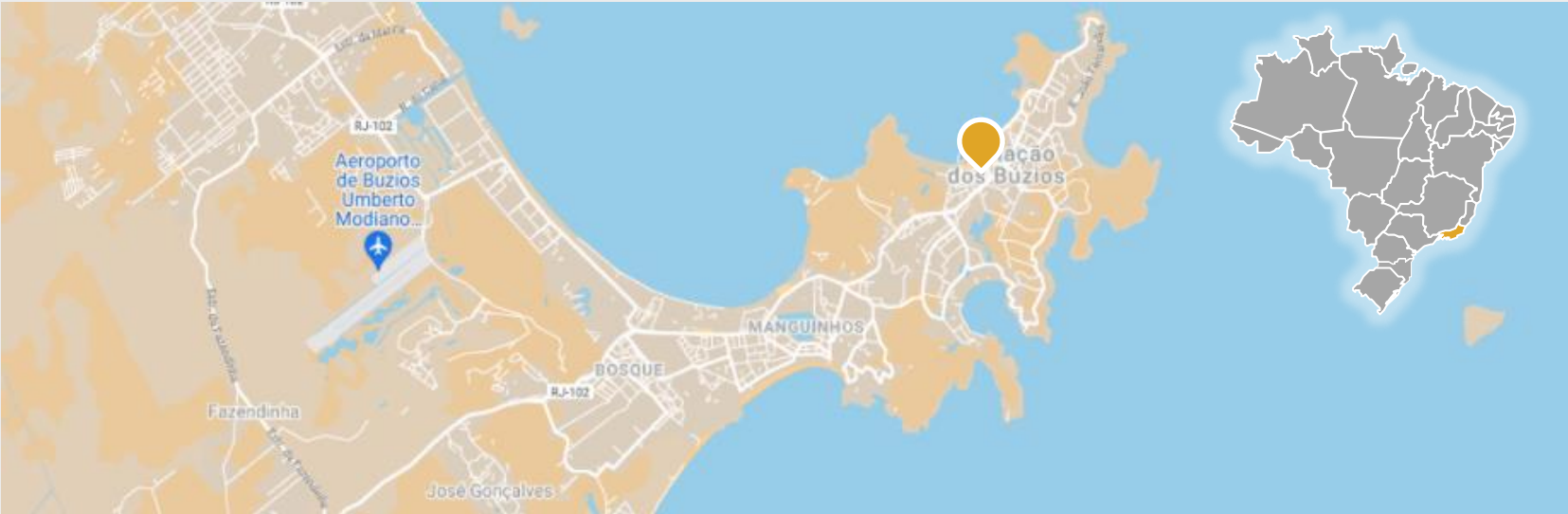
Nº de quartos 80

Nº de leitos 248

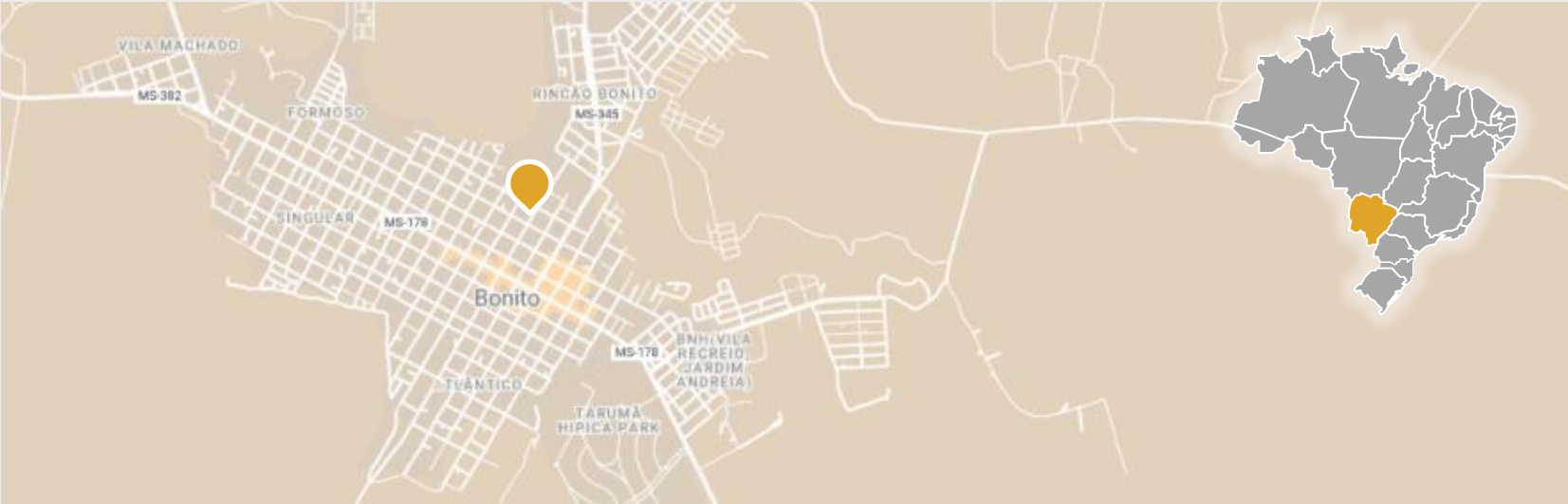
Início da operação hoteleira Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel CRI III e IV

Valor de aquisição R\$ 35.000.000,00



SELINA BONITO



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos 52

Nº de leitos 160

Início da operação hoteleira Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel CRI III e IV



CONTATO:

ri@mognocapital.com

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,

2601— cj 31/32

Jardim Paulistano – São Paulo/SP

01451-010