



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Outubro | 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\$ 112.980.147

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 85,99

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

1.853

• Dividendo no mês

R\$ 0,65/cota

NOTA DO GESTOR

1 Comentário do gestor

No dia 27 de outubro de 2022 a Selina estreou como empresa pública negociada na bolsa americana Nasdaq, concluindo processo de listagem iniciado há cerca de um ano. Entendemos que este é um evento fundamental para a companhia e, portanto, seus credores e parceiros.

Primeiramente, a capitalização decorrente da listagem fortalece a estrutura de capital, com desalavancagem importante, além de aumentar a posição de caixa, trazendo conforto até que as operações hoteleiras mais jovens atinjam rentabilidade. Assim, entendemos que há melhora significativa do risco de crédito, com efeito positivo sobre os CRIs e contratos de aluguel Selina detidos pelo MGHT11.

Ainda, a injeção de liquidez traz fôlego para que os hotéis recentemente abertos possam maturar da melhor forma possível. Por exemplo, é possível praticar valores de diárias elevados desde o início até a estabilização do nível de ocupação (menos receita inicialmente mas maior receita estabilizada), valorizando a operação e consequentemente a parcela de *profit share* do fundo. Em contraste, a necessidade de resultado imediato forçaria a redução do valor da diária para aumentar a ocupação já de início, comprometendo o valor do ativo.

Finalmente, a Selina passa a cumprir uma série de normas regulatórias ao se tornar uma empresa pública, com aumento significativo da transparência e diligência das informações, beneficiando seus stakeholders. Por exemplo, a companhia passa a divulgar trimestralmente seus demonstrativos financeiros globais com detalhe.

Contudo, a legislação também impõe algumas restrições, de forma que não poderemos divulgar os dados mensais das operações brasileiras ou qualquer outra informação não pública, limitando o escopo deste relatório gerencial. O histórico de dados reportados em relatórios anteriores continuará disponível por constituir informação já pública. Também reforçamos que o relacionamento da gestão com a equipe Selina seguirá da mesma forma, sem nenhum prejuízo para o acompanhamento dos hotéis.

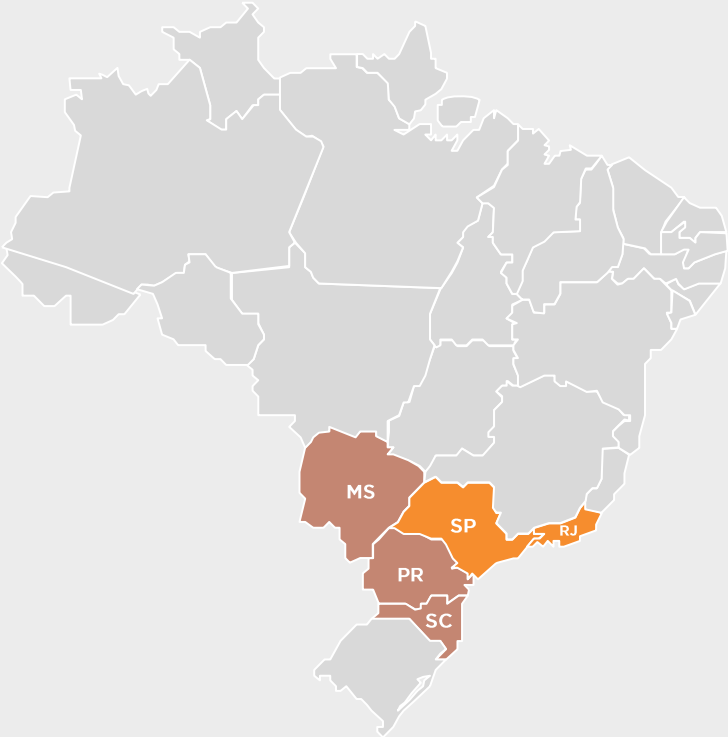
2 Aditamento Vila Madalena

Em 11 de outubro de 2022 firmamos aditivo prevendo o pagamento dos aluguéis de Vila Madalena dos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 em janeiro de 2023, com correção dos valores pelo CDI. Este arranjo significará um impacto mensal negativo no resultado de cerca de R\$ 0,23 por cota nos primeiros três meses indicados, com impacto positivo de cerca de R\$ 0,69 por cota em janeiro de 2023.

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	25.580.604	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	22,6%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	18.810.593	Foz do Iguaçu e Bonito	16,6%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.859.546	Copacabana	10,5%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.541.564	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		61.192.313		54,2%				

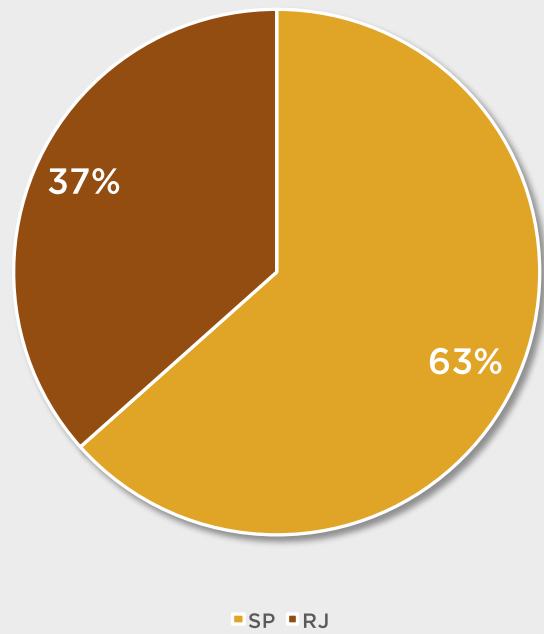
Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	35.111.000	31%
Hilton Canopy	SP	São Paulo	Jardim Paulista	5.479.723	5%
Selina Búzios	RJ	Búzios	Centro	23.417.184	21%
				64.007.907	57%



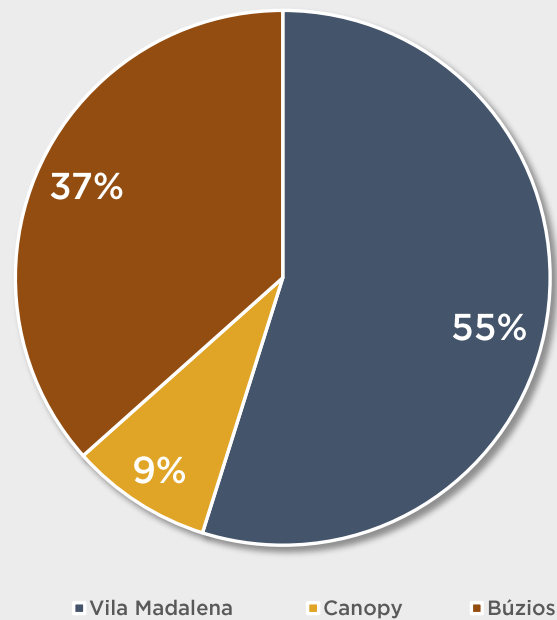
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

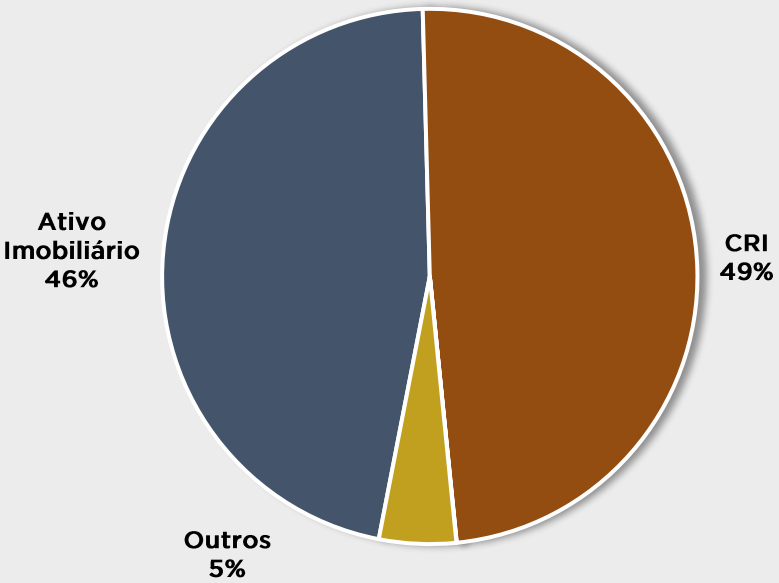
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

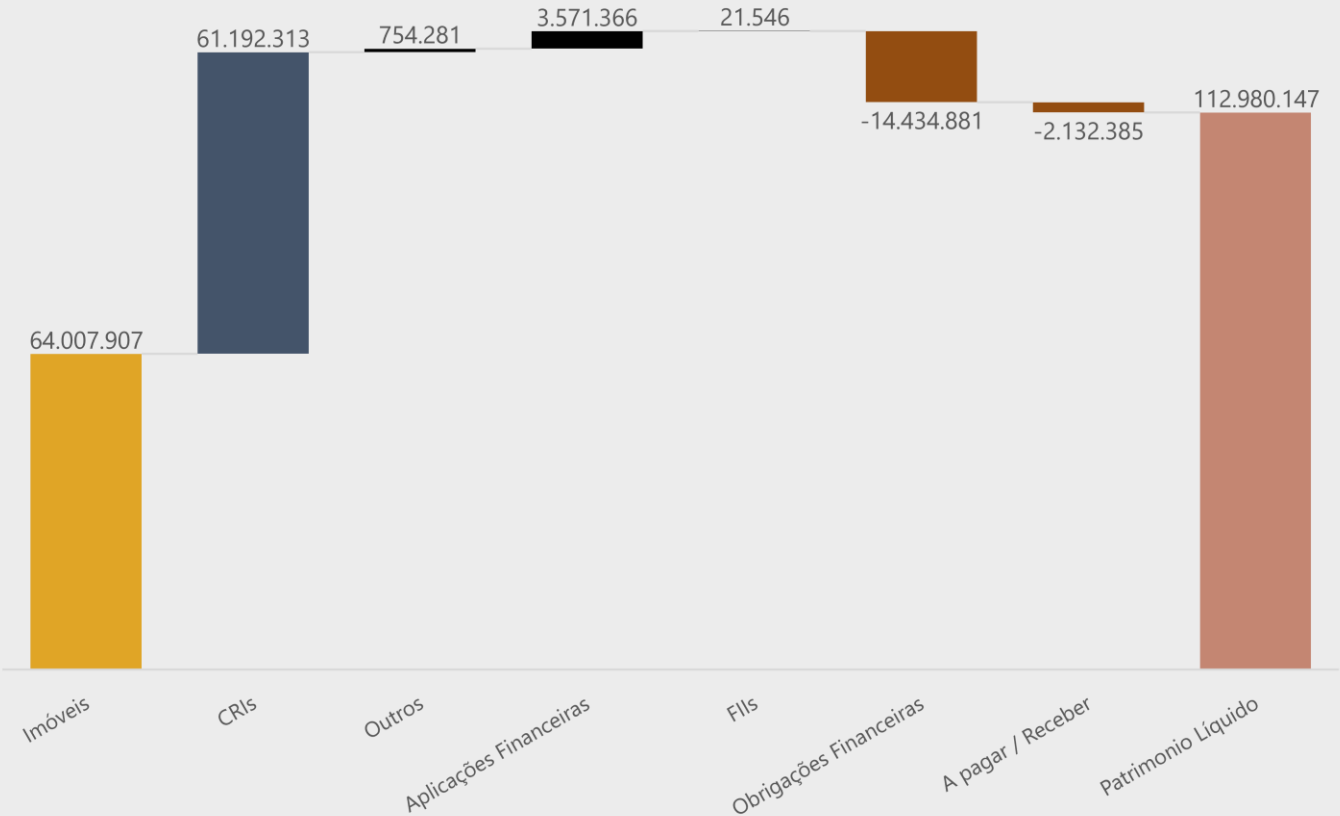


Ativos



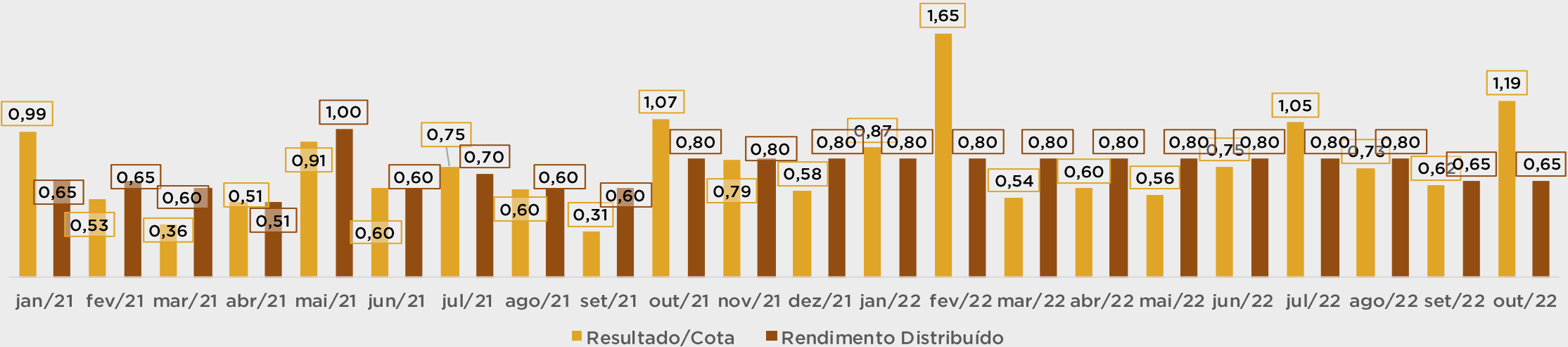
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	64.007.907
CRI's	61.192.313
Outros	754.281
Aplicações Financeiras	3.571.366
FII's	21.546
Obrigações Financeiras	-14.434.881
A pagar / Receber	-2.132.385
Patrimonio Líquido	112.980.147



RESULTADOS

	jul/22	ago/22	set/22	out/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	353.397	353.397	353.397	353.397	2.002.460
Rendimentos FIIs	278	287	273	783.114	784.516
Juros e Correção	549.511	628.705	559.714	558.179	3.634.133
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - CRI	576.380	92.939	0	0	936.811
LCI e Liquidez	31.400	20.246	32.304	30.522	138.834
Despesas (+/-)	-136.416	-130.375	-129.004	-157.172	-1.059.864
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	1.374.549	965.198	816.685	1.568.040	6.436.889



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

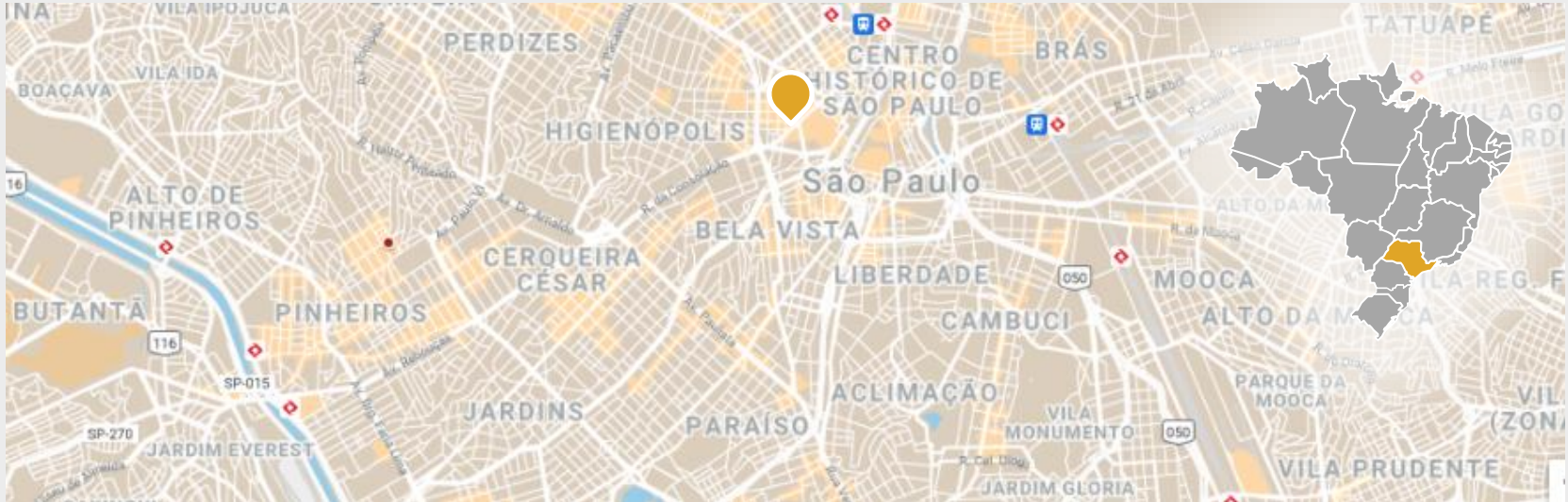
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

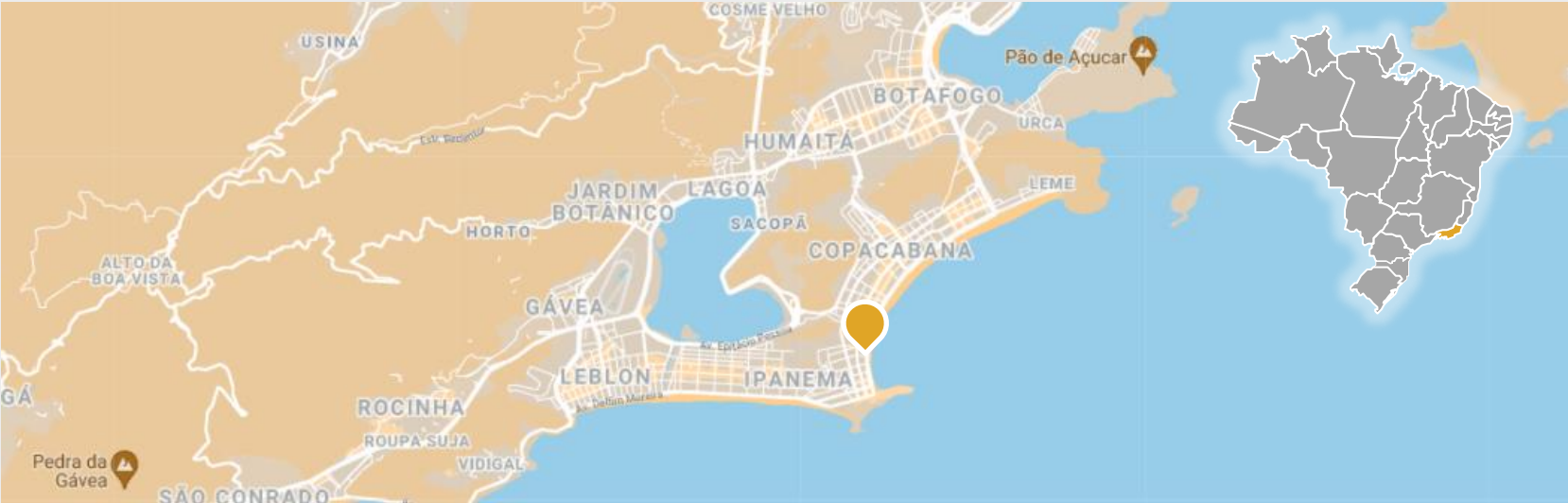


Nº de quartos 116

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

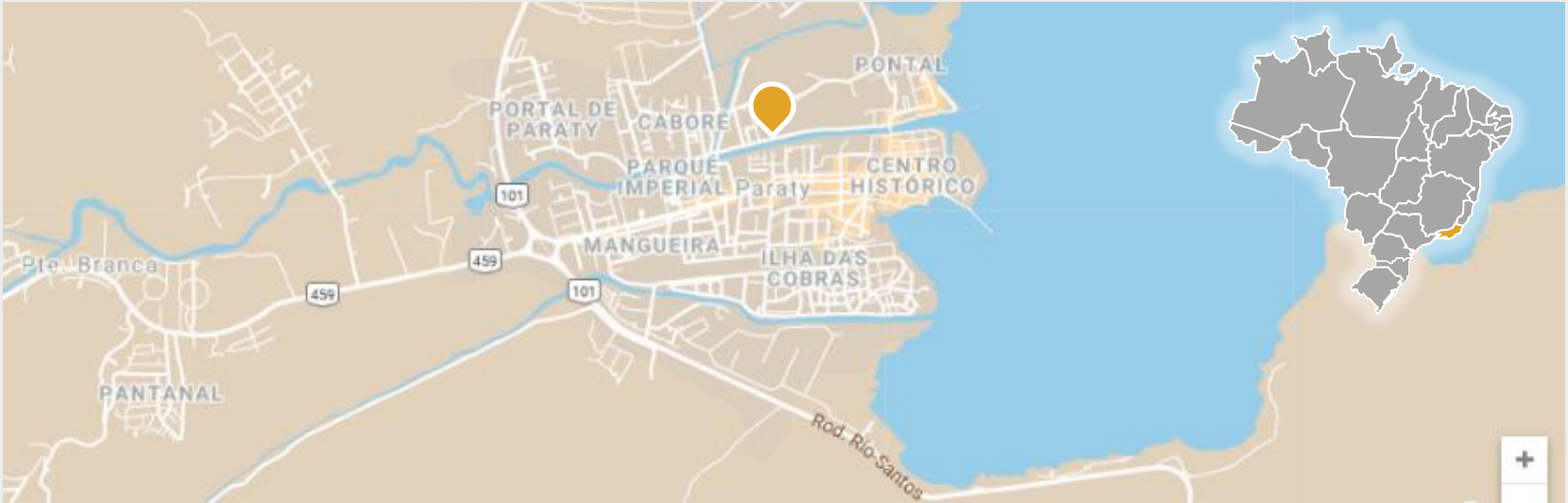
237

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