



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Março | 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

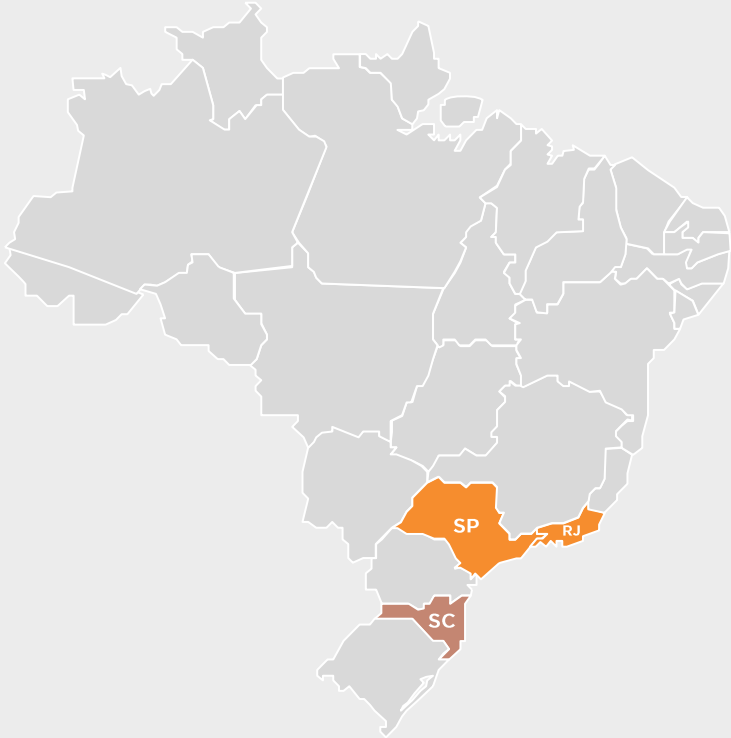


- **Patrimônio Líquido**
R\$ 129.777.732,57
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 98,78
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
694
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,80/cota

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	28.522.134	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	22,0%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.821.501	Foz do Iguaçu	16,0%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	12.069.003	Copacabana	9,3%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	10.651.802	Búzios	8,2%	IPCA	8,47%	05/02/2042	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.524.691	Búzios	3,5%	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 III	100.002	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA II	100.001	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	100.000	Búzios	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
TOTAL		76.989.136		59,3%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	37.659.314	29%
Hilton Canopy	SP	São Paulo	Jardim Paulista	5.829.723	4%
Selina Búzios	RJ	Rio de Janeiro	Centro	35.019.779	27%
				78.508.816	60%

PORTFÓLIO



- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Março (R\$)	Acumulado 2022 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 205.433	- 321.231
Madalena	São Paulo (SP)	- 155.171	- 466.660
Floripa	Florianópolis (SC)	89.584	737.213
Paraty	Paraty (RJ)	- 63.605	- 110.947
Aurora	São Paulo (SP)	- 137.386	- 615.458
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 54.585	526.050
Foz	Foz do Iguaçu (PR)	- 329.941	- 812.199
Búzios	Búzios (RJ)	- 220.509	- 453.952
Bonito	Bonito (MS)	- 161.640	- 277.890
Total		- 1.238.686	- 1.795.074

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

2 Comentário operacional

O fundo hoje tem exposição a 10 hotéis diferentes: 9 operações Selina e o Hilton Canopy, localizado nos Jardins em São Paulo. Das propriedades operadas pela Selina, 3 foram inauguradas há menos de 6 meses (Búzios, Foz do Iguaçu e Bonito) e estão em fase de maturação. As 6 operações mais consolidadas (ainda que muito novas) apresentaram resultado operacional (antes do pagamento de aluguel e juros) positivo no mês de março, um mês que não é especialmente forte.

Conforme o portfólio de hotéis cresce e amadurece, o impacto do resultado negativo de novas operações é mais diluído. Hoje, no entanto, este impacto ainda é grande. A gestão mantém estreito relacionamento com a Selina, buscando continuamente ganhos de eficiência nas operações e permanecendo atenta a possíveis ajustes e melhorias para potencializar os resultados e, consequentemente, o *profit share* a ser distribuído aos investidores. Destacamos que nenhuma operação nacional Selina com idade média de mais de 3 anos apresenta resultado negativo – mesmo com abertura de novas operações.

A Selina realizou nova capitalização de cerca de US\$ 150 milhões, consolidando posição de caixa para o plano de crescimento atual. O movimento nos deixa ainda mais confortáveis com a capacidade de pagamento da empresa referente às obrigações que possui com o fundo. Ainda, o planejamento da Selina prevê abertura de novas operações no Brasil. Ao mesmo tempo, a equipe de gestão realiza importante trabalho de análise e alocação, destacando o elevado custo de capital hoje no país, que exige projetos com elevado retorno esperado para que novos investimentos tenham sentido econômico.

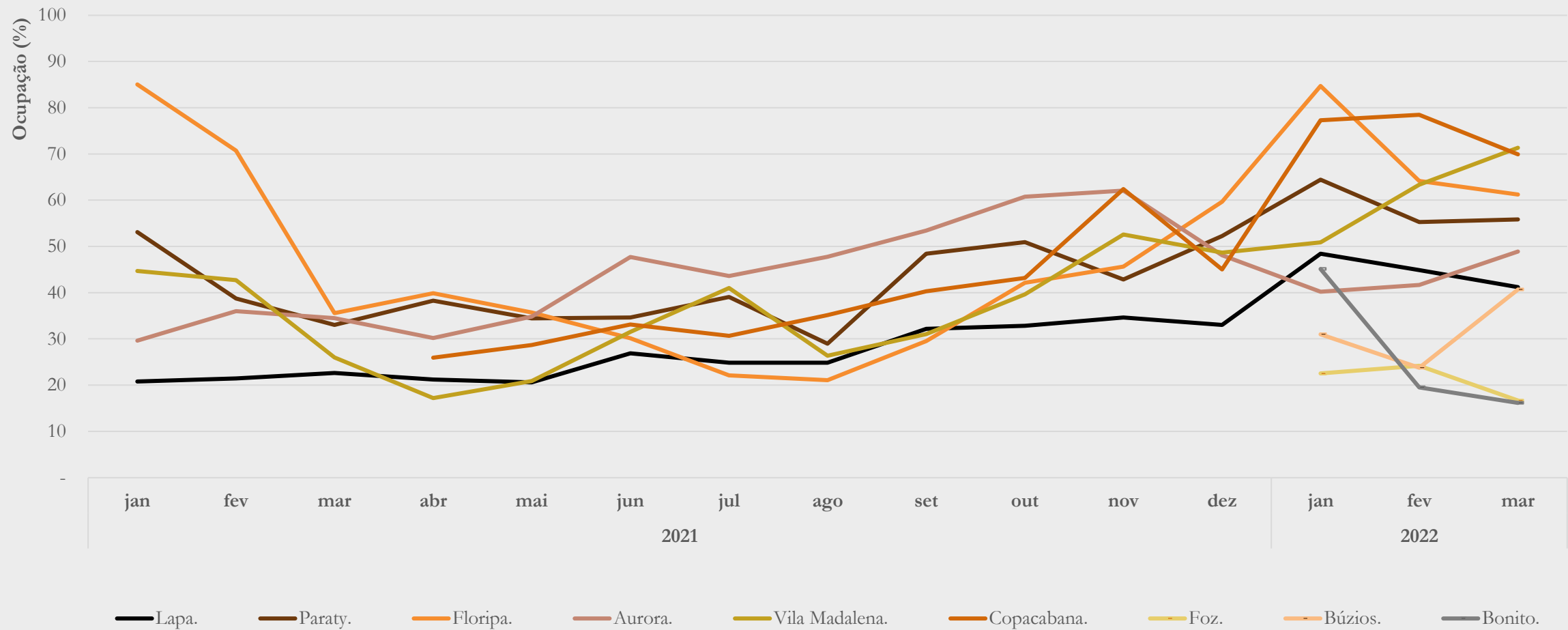
NOTA DO GESTOR

Em março ainda tivemos aprovação do Projeto de Lei 5368/20 pelo Congresso, que criou o Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (Perse) com o objetivo de auxiliar na retomada dos setores de eventos e turismo. Entre os benefícios previstos pela lei, destacamos a alíquota zero de quatro tributos federais (Pis/Pasep, Cofins, CSLL e o ISS) por 5 anos. A medida é bastante benéfica para a Selina, diminuindo a carga tributária tanto sobre a receita de quartos como F&B, e deve contribuir de forma significativa para o resultado das operações, assim como para o *profit share* do fundo, conforme o portfólio madura.

Por fim, está em processo de estruturação um CRI de cerca de R\$ 13 milhões com prazo de 10 anos para financiar o pagamento da aquisição do imóvel Búzios. A operação não altera o nível de alavancagem do fundo, uma vez que altera o passivo de Obrigações por aquisição de imóveis (proveniente do parcelamento da compra do ativo em questão) para Obrigações por securitização de recebíveis. Ainda, o novo CRI proporciona na prática alongamento do prazo de pagamento. Os termos finais serão apresentados em comunicação posterior assim que

definidos. Ressaltamos que não há previsão de alavancar o fundo além da atual ordem de grandeza.

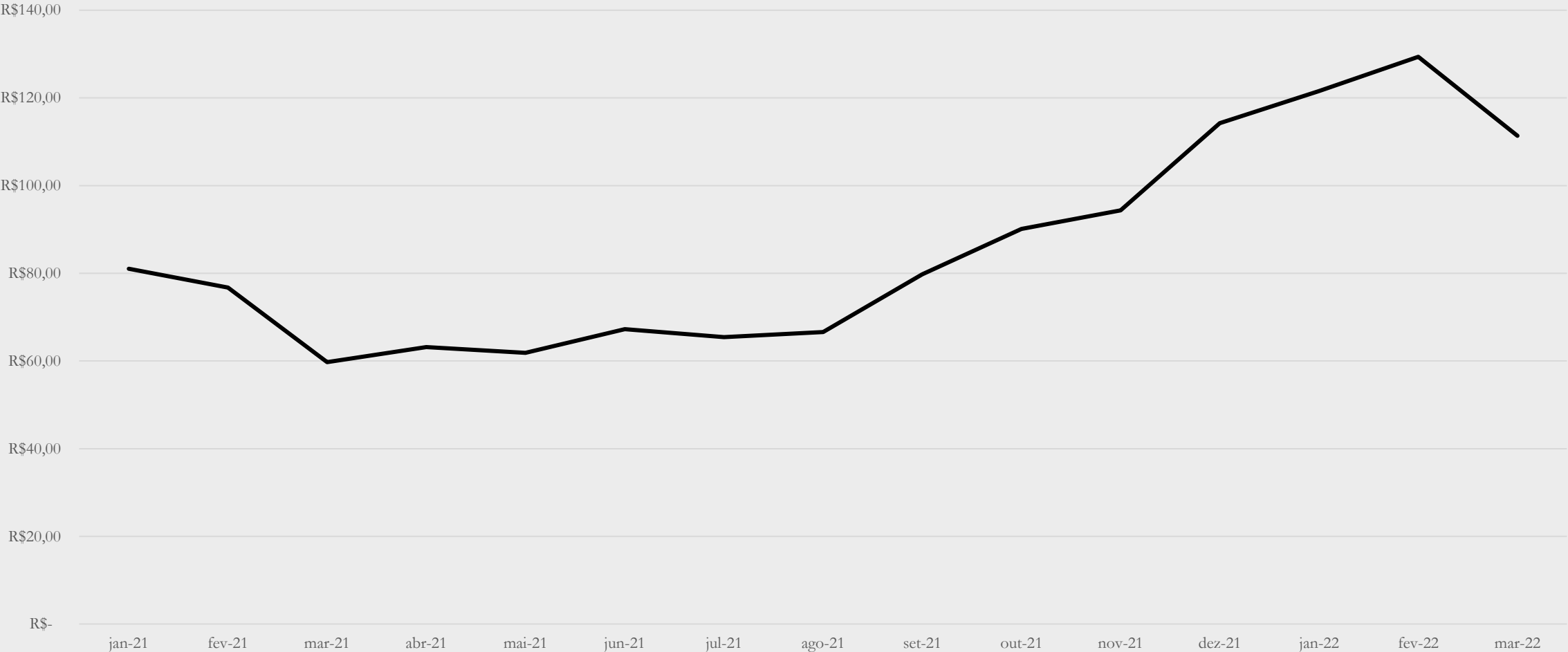
OCUPAÇÃO 2021 e 2022



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

ABR 2021 e 2022

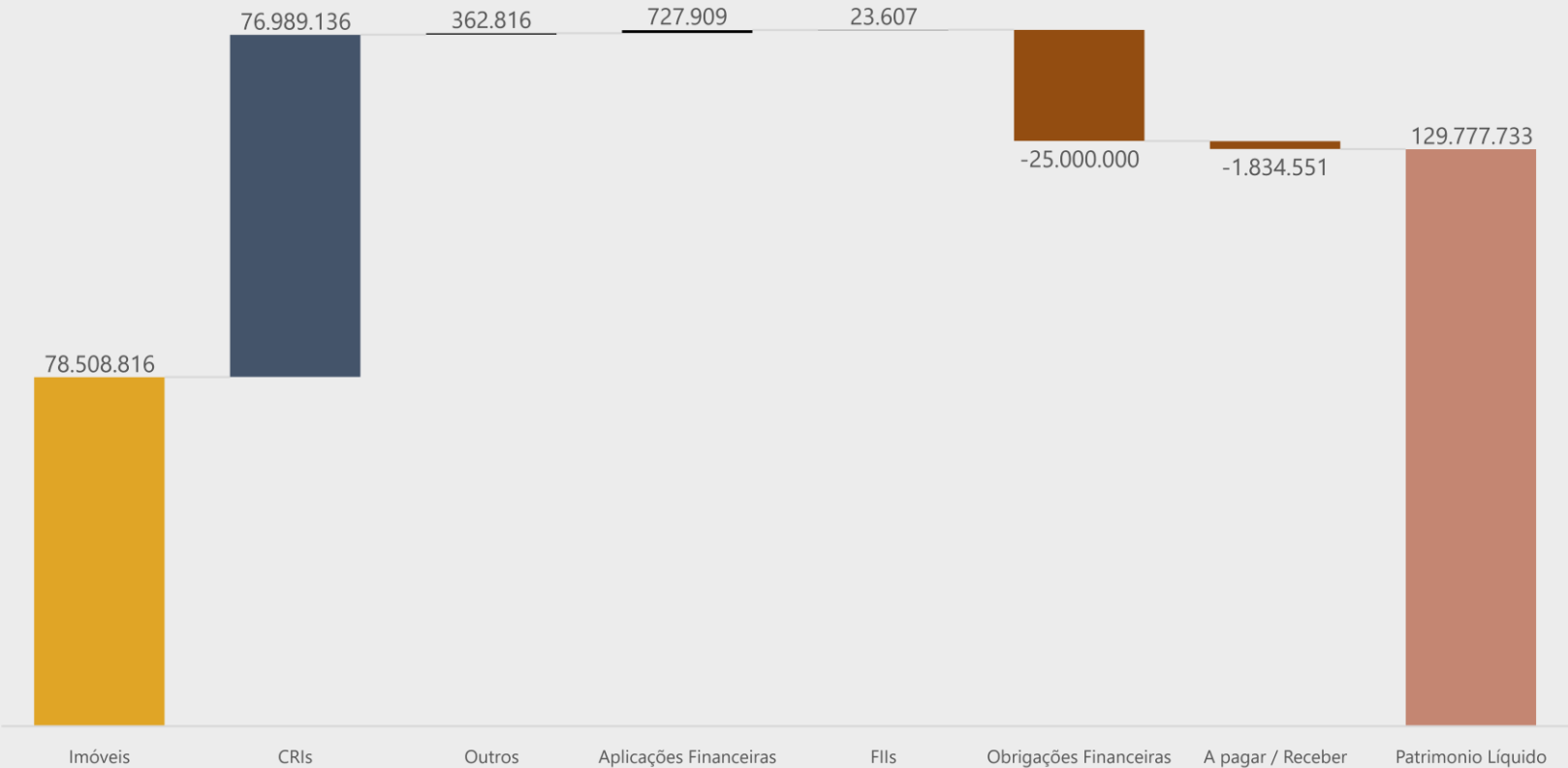
Average bed rate



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

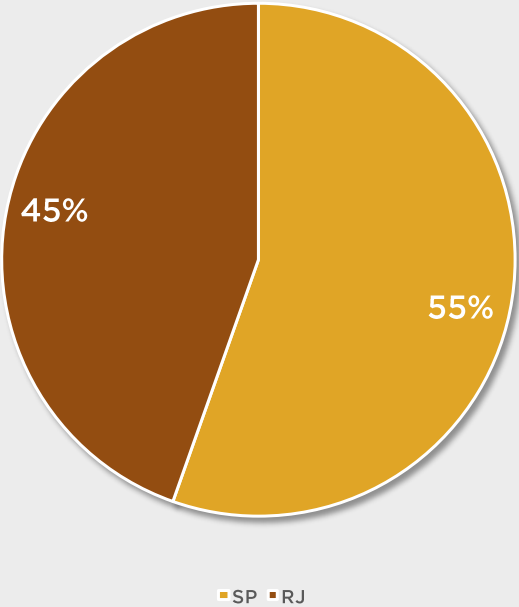
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	78.508.816
CRI's	76.989.136
Outros	362.816
Aplicações Financeiras	727.909
FII's	23.607
Obrigações Financeiras	-25.000.000
A pagar / Receber	-1.834.551
Patrimonio Líquido	129.777.733

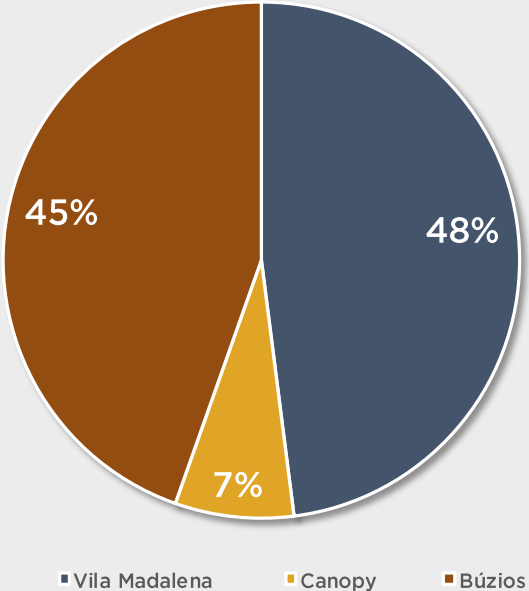


CARTEIRA

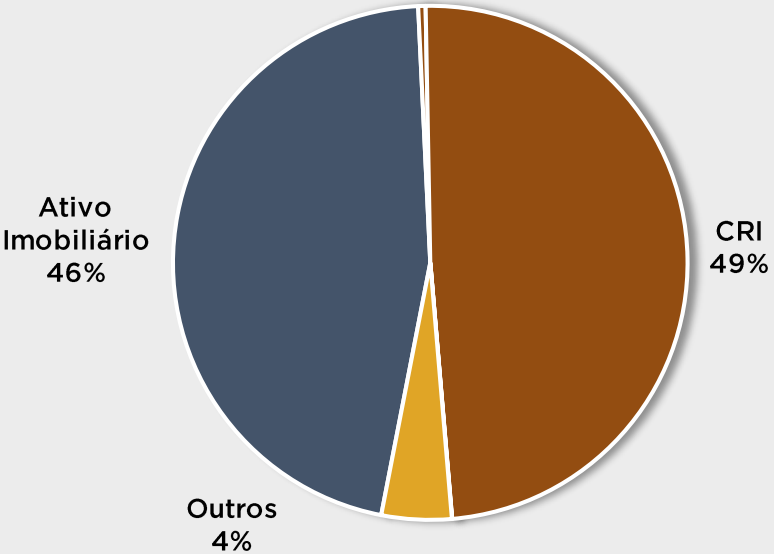
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

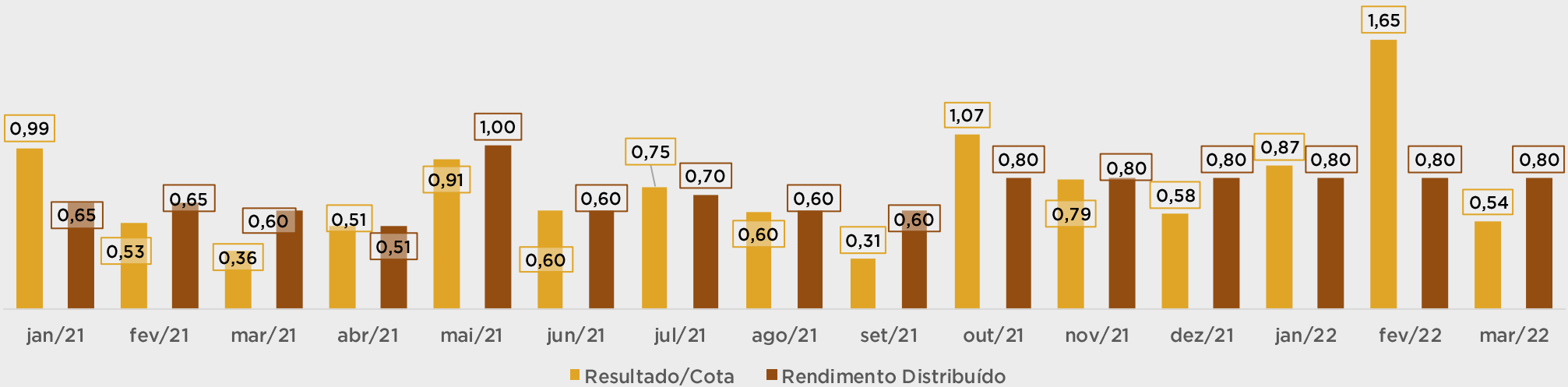


Ativos



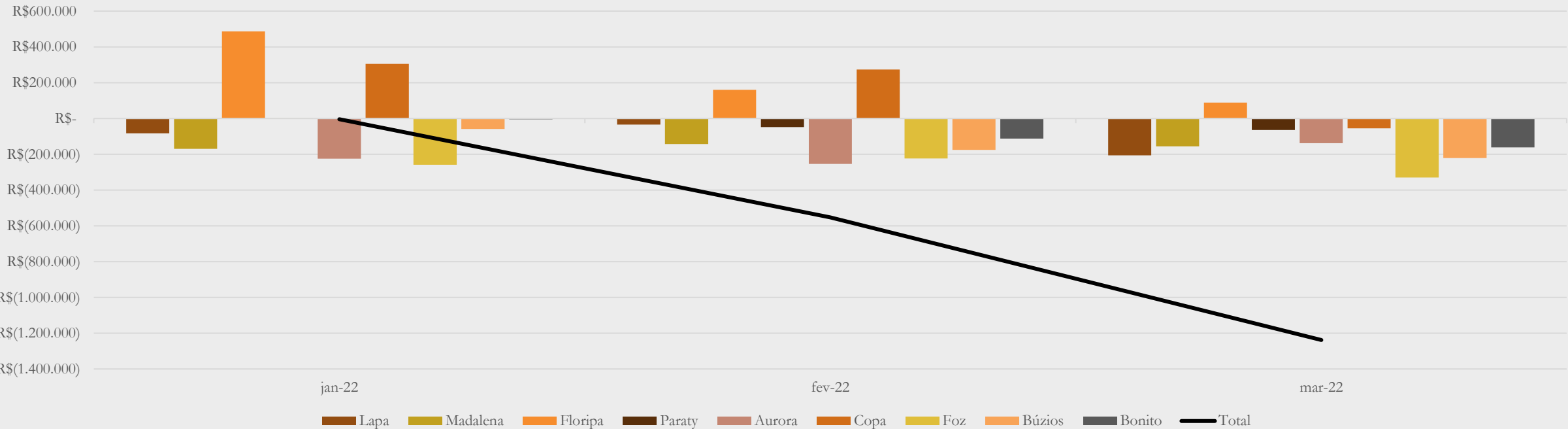
RESULTADOS

	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	280.000	283.333	283.333	295.054	1.620.147
Rendimentos FIIs	207	277	234	264	18.312
Juros e Correção	553.949	647.528	658.414	596.165	3.503.795
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	-292.768
Ganho de Capital - CRI	47.729	371.116	1.405.385	0	2.822.300
LCI e Liquidez	41.008	8.317	14.985	9.493	271.962
Despesas (+/-)	-156.446	-161.282	-195.873	-192.659	-1.007.554
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	766.448	1.149.290	2.166.478	708.317	6.936.193



EBITDA por Operação - Mensal (2022)

EBITDA 2022



	jan-22	fev-22	mar-22	Acumulado 2022
Lapa	- 82.301	- 33.497	- 205.433	- 321.231
Madalena	- 168.984	- 142.505	- 155.171	- 466.660
Floripa	486.885	160.744	89.584	737.213
Paraty	601	47.943	63.605	110.947
Aurora	- 224.306	- 253.766	- 137.386	- 615.458
Copa	306.175	274.460	54.585	526.050
Foz	- 258.683	- 223.576	- 329.941	- 812.199
Búzios	- 58.721	- 174.722	- 220.509	- 453.952
Bonito	- 4.109	- 112.140	- 161.640	- 277.890
Total	- 3.443	- 552.945	- 1.238.686	- 1.795.074

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

Valor de aquisição

Ativo não adquirido

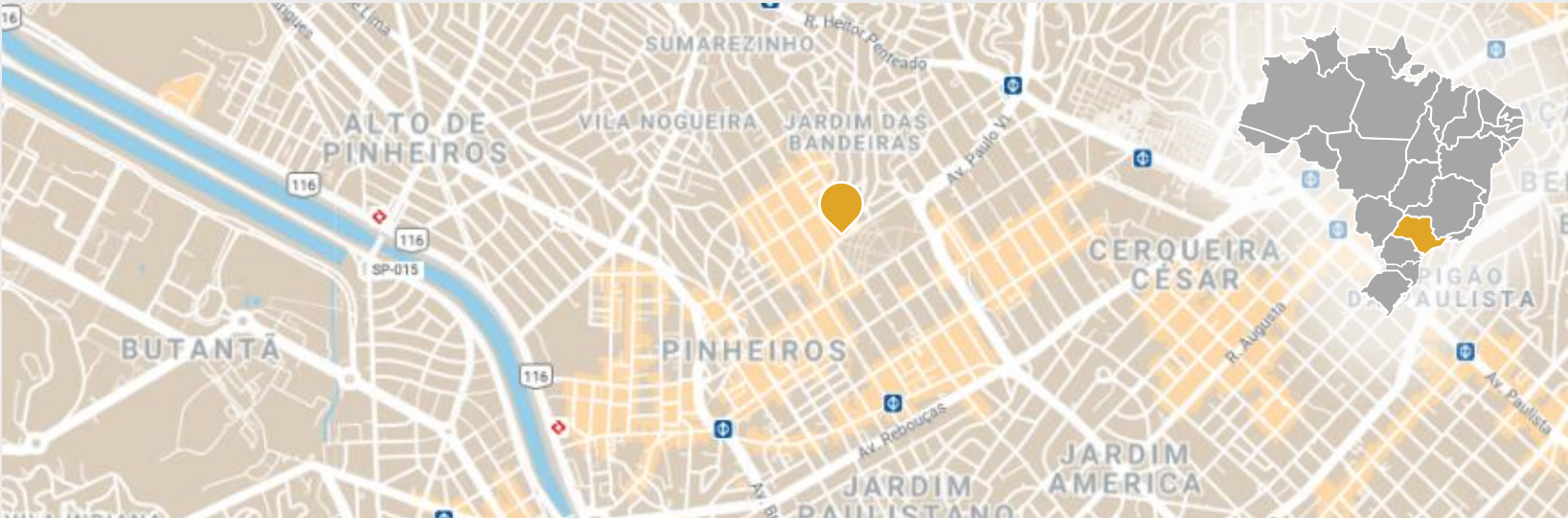


SELINA VILA MADALENA

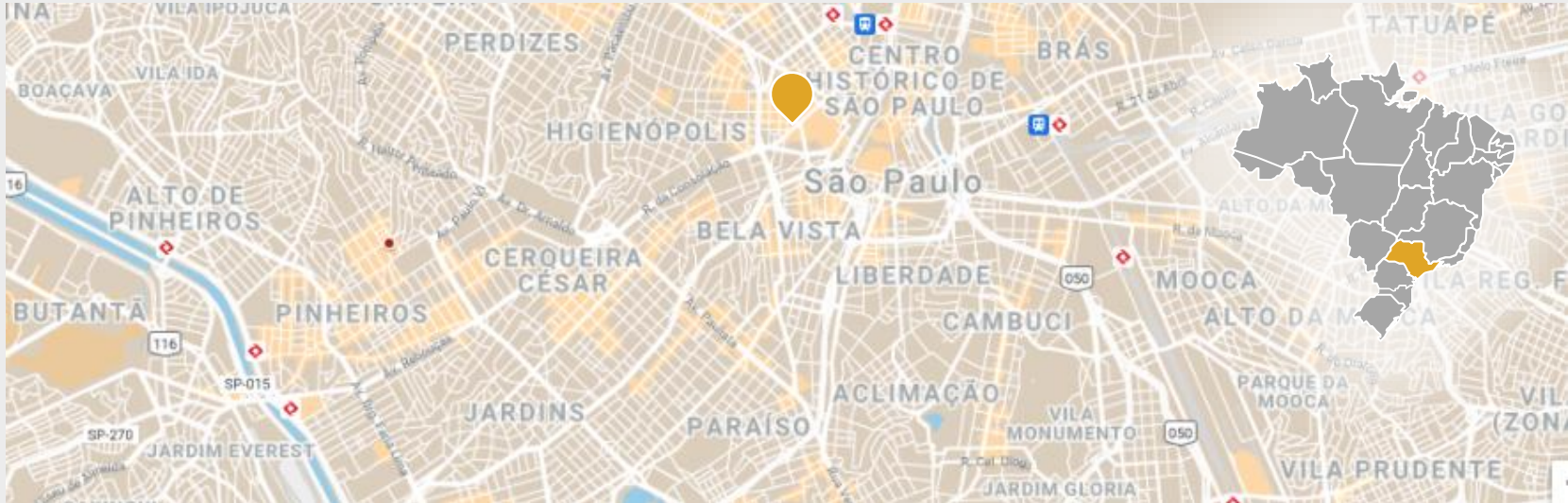
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

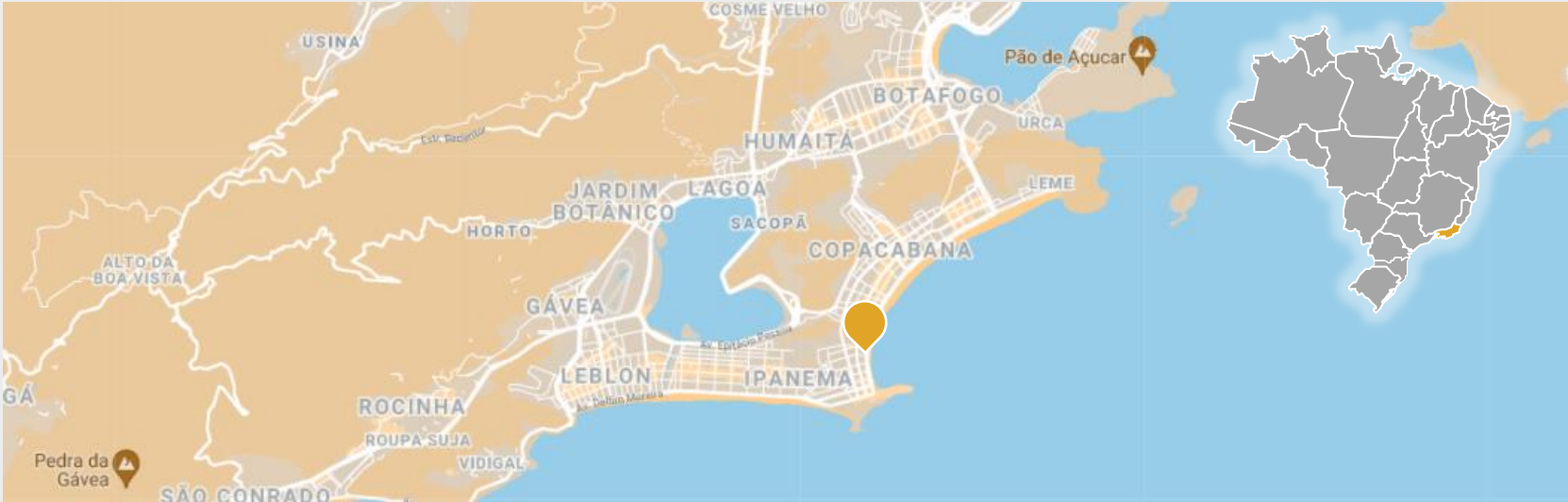


PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

SELINA COPACABANA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



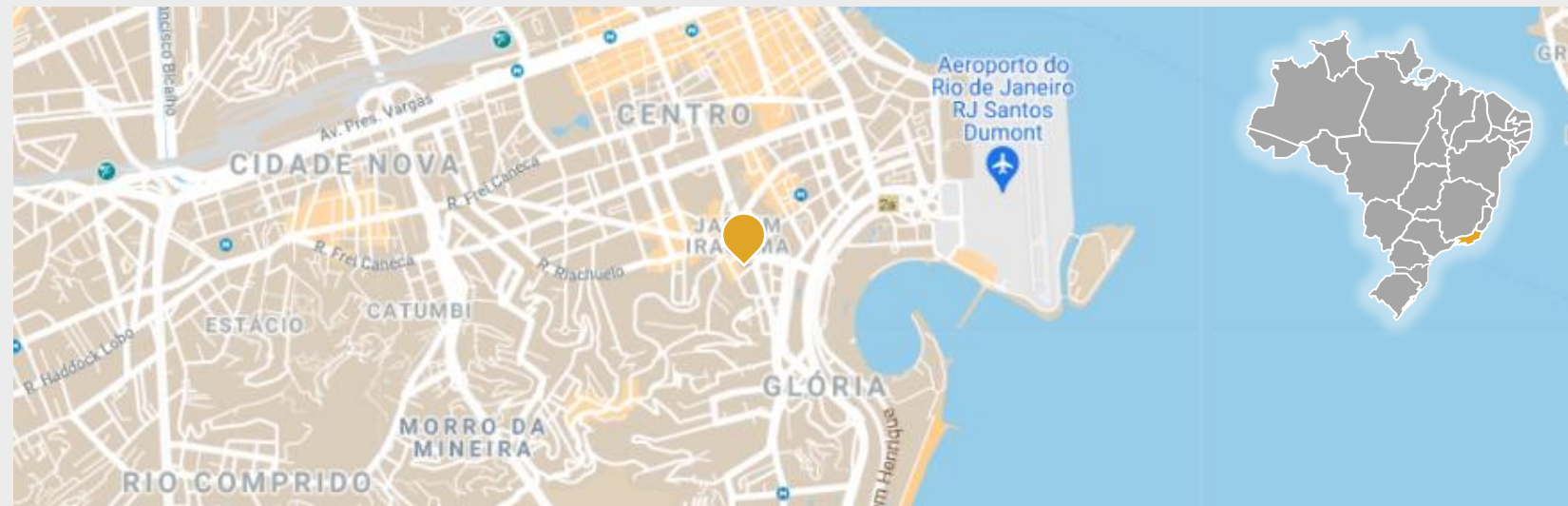
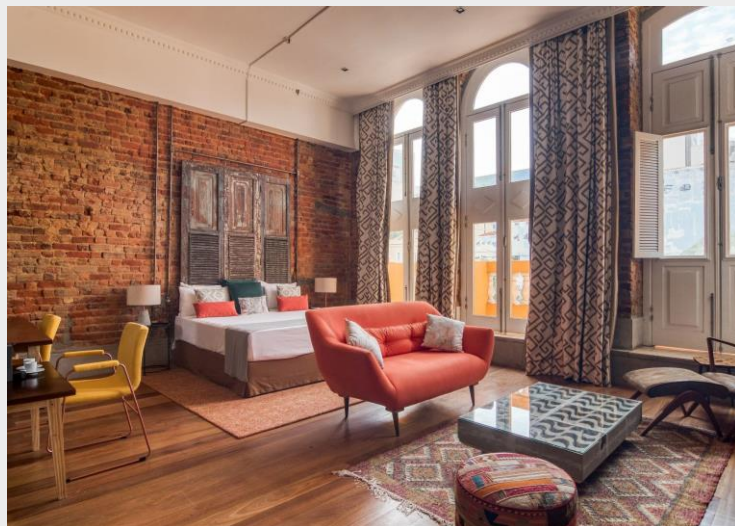
Nº de quartos	116
Nº de leitos	370
Início da operação hoteleira	Dezembro/2020
Exposição CRI/Imóvel	CRI II
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

SELINA LAPA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	119
Nº de leitos	461
Início da operação hoteleira	Dezembro/2018
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

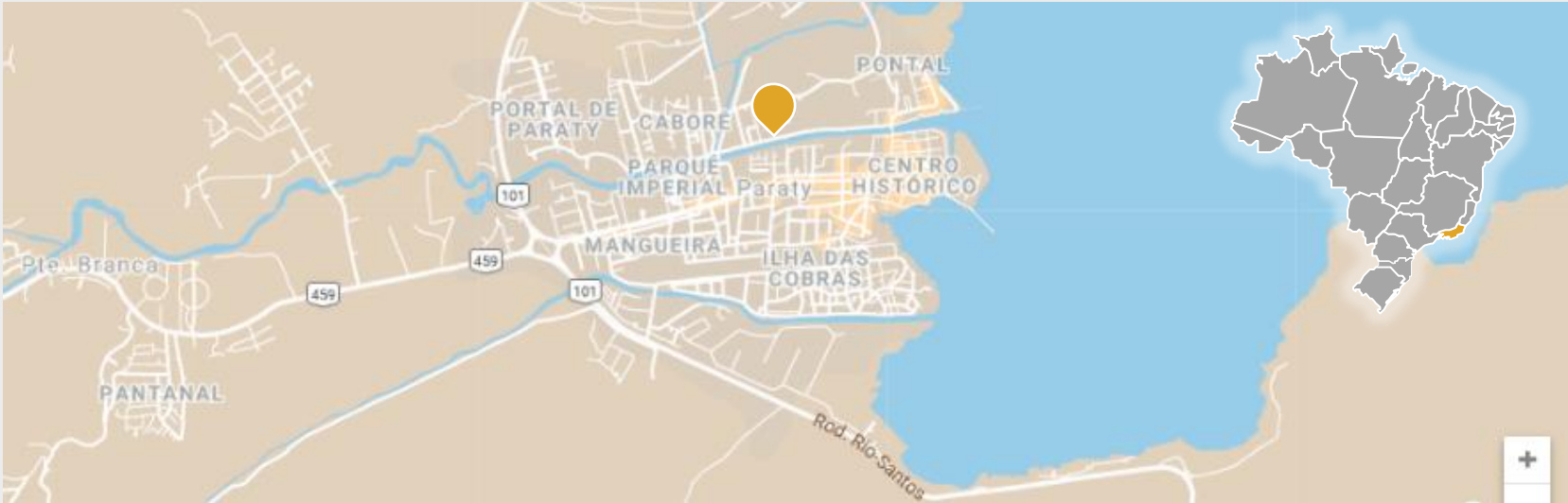


SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	32
Nº de leitos	237
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido



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

Valor de aquisição Ativo não adquirido



SELINA BÚZIOS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

80

Nº de leitos

248

Início da operação hoteleira

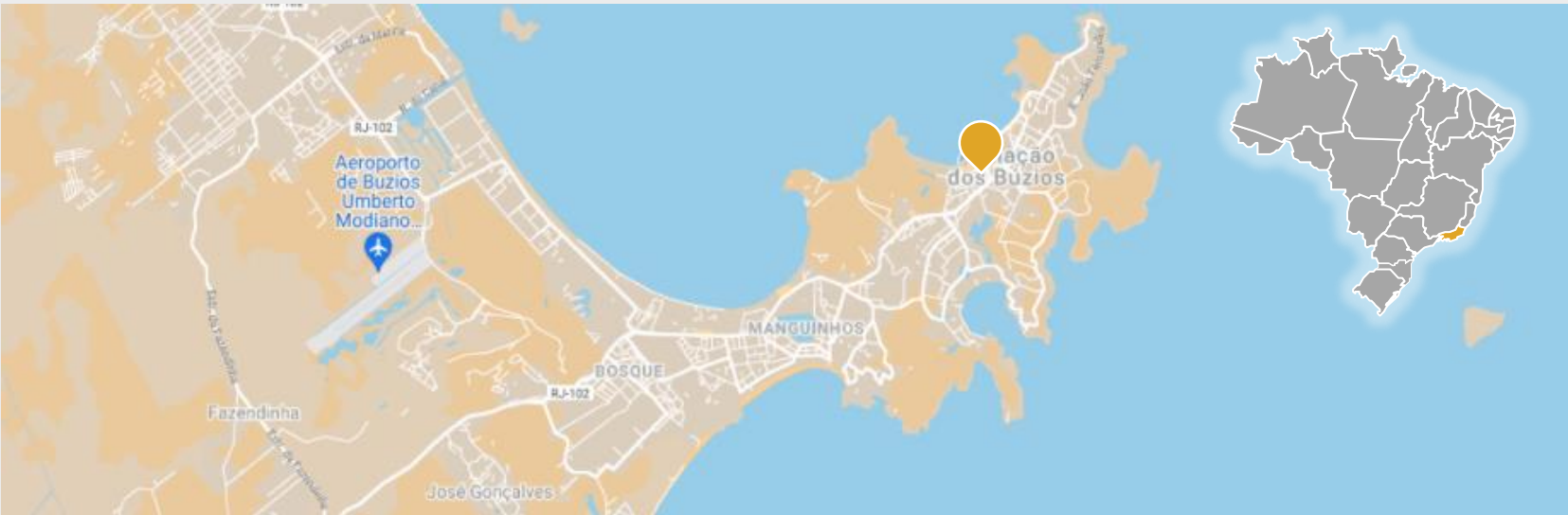
Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel

CRI III e IV

Valor de aquisição

R\$ 35.000.000,00



SELINA BONITO

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



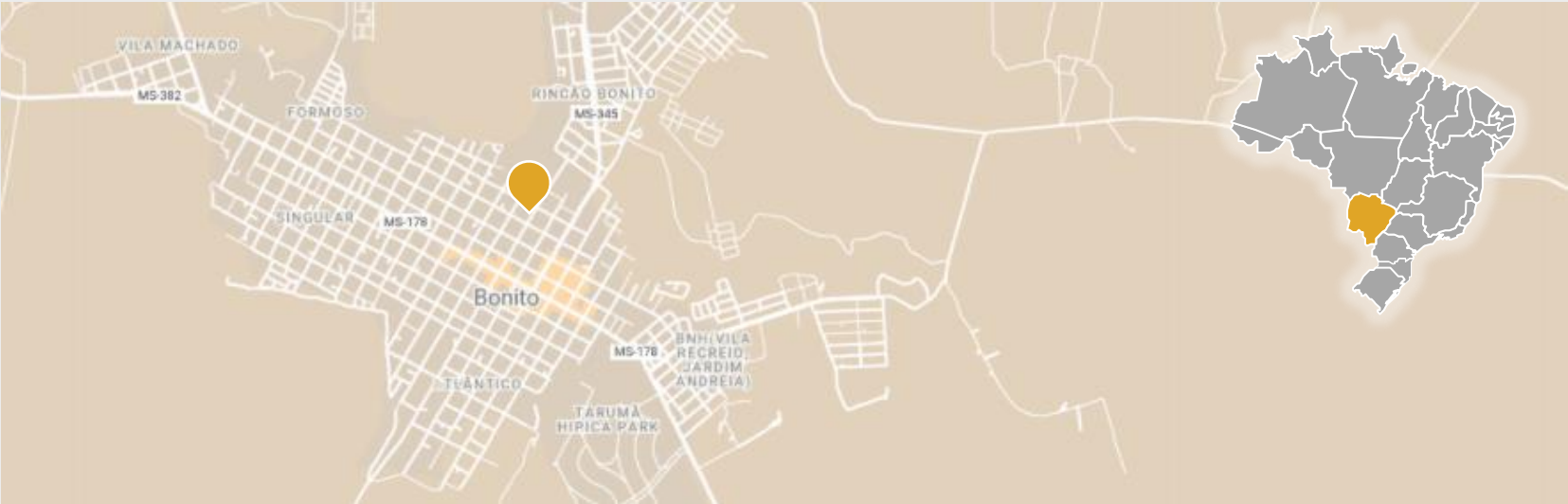
Nº de quartos 52

Nº de leitos 160

Início da operação hoteleira Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel CRI III e IV

Valor de aquisição Ativo não adquirido





CONTATO:

ri@mognocapital.com

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,

2601— cj 31/32

Jardim Paulistano – São Paulo/SP

01451-010