



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Maio | 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\$ 129.866.209,04

• Valor da Cota Patrimonial

R\$98,84

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

785

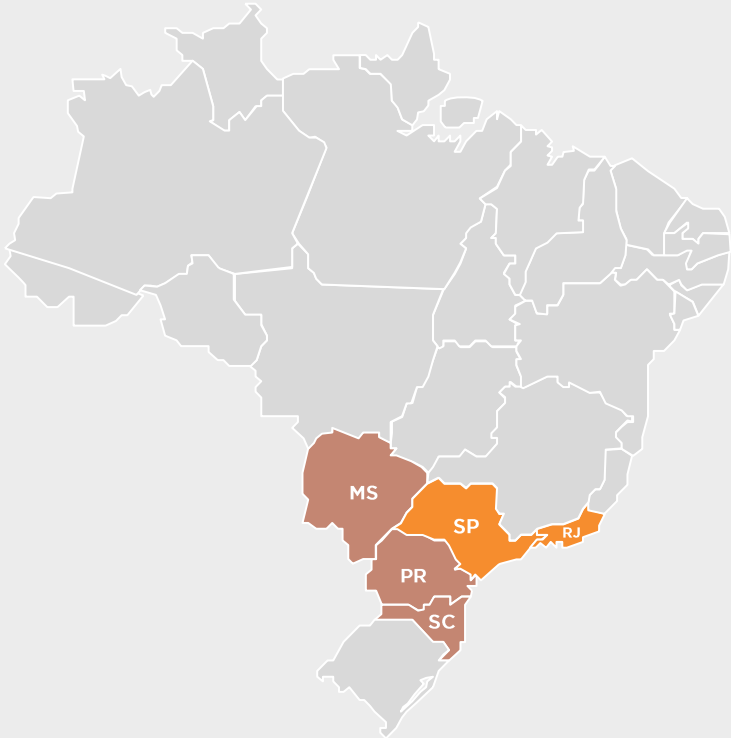
• Dividendo no mês

R\$ 0,80/cota

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	28.318.418	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	21,8%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.967.340	Foz do Iguaçu e Bonito	16,1%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	12.107.214	Copacabana	9,3%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	10.733.945	Foz do Iguaçu e Bonito	8,3%	IPCA	8,47%	07/02/2042	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.565.980	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 II	100.002	Copacabana	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA III	100.001	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		77.092.904		59,4%				

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	5.479.723	4%
Selina Búzios	RJ	Búzios	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)	Abril (R\$)	Acumulado 2022 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	34.497	- 286.733
Madalena	São Paulo (SP)	- 147.184	- 613.844
Floripa	Florianópolis (SC)	46.820	784.033
Paraty	Paraty (RJ)	- 118.026	- 228.973
Aurora	São Paulo (SP)	- 154.376	- 769.833
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	265.854	791.904
Foz	Foz do Iguaçu (PR)	- 188.356	- 1.000.556
Búzios	Búzios (RJ)	- 133.953	- 587.905
Bonito	Bonito (MS)	- 59.212	- 337.102
Total		- 453.936	- 2.249.010

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

2 Comentário operacional

A sazonalidade da baixa temporada, a grande quantidade de feriados em abril e o tempo ruim afetaram os resultados de maio, com redução de ocupação e dos preços praticados. O valor da diária média também se reduziu por conta da entrada de novas camas de valor mais baixo nas operações em maturação - um fator sem relação com a performance das operações. Contudo, a receita de alimentos e bebidas de praticamente todas as operações se mantiverem estáveis, mostrando o dinamismo e resiliência dos ativos.

Em Copa, foi negociado um desconto no aluguel da propriedade (da qual o fundo não é proprietário) e está prevista para julho a abertura do restaurante no térreo, aumentando a perspectiva de resultado para o hotel e também para o MGHT11. O mês de maio também contou com a introdução da operação de F&B própria da Selina em Madalena, além da inauguração do rooftop na Lapa e do bar LoHi em Aurora. Em breve teremos também um food truck em Búzios.

Ainda na contínua busca de aumentar a lucratividade das operações, foram promovidos eventos de ativação corporativos em Madalena, que trouxeram resultados interessantes e devem ser explorados em outros hotéis. Finalmente, destacamos trabalhos em andamento para redução de custos e aumento da diária média, sobre os quais devemos trazer mais detalhes no próximo mês.

Ressaltamos a importância da equipe de gestão de propriedades para capturar ganhos de eficiência e maximizar a rentabilidade dos ativos, bem como supervisionar a maturação de novos projetos, como os mencionados acima. Nesse sentido, a Selina reforçou seu time com contratações exclusivamente dedicadas às operações de Lapa (experience); Paraty e Madalena (destination); Foz (comercial). Este reforço de pessoal é fundamental, dada a mudança de uma postura mais cautelosa adotada durante a pandemia para mais agressividade, tanto na divulgação e realização de eventos, quanto em investimentos na promoção da marca Selina.

Esta série de mudanças vem acompanhada de uma renegociação dos termos do acordo entre o fundo e a Selina. Pelos próximos 18 meses a Selina deixará de cobrar sua taxa de gestão dos hotéis (6% da receita) e a distribuição de lucro será no nível individual dos hotéis, unidade a unidade. Como nosso portfólio é muito jovem, as operações em maturação são relevantes na composição do resultado total. Em janeiro de 2022, por exemplo, abrimos 3 novos hotéis e a carteira como um todo deu prejuízo. No entanto, as propriedades anteriores apresentaram resultado positivo. Neste caso, pelos novos termos, teríamos recebido participação nos lucros. Assim, com estas alterações que entram em vigor a partir de julho de 2022, entendemos que há perspectiva de melhora do resultado do MGHT11 a partir do segundo semestre.

NOTA DO GESTOR

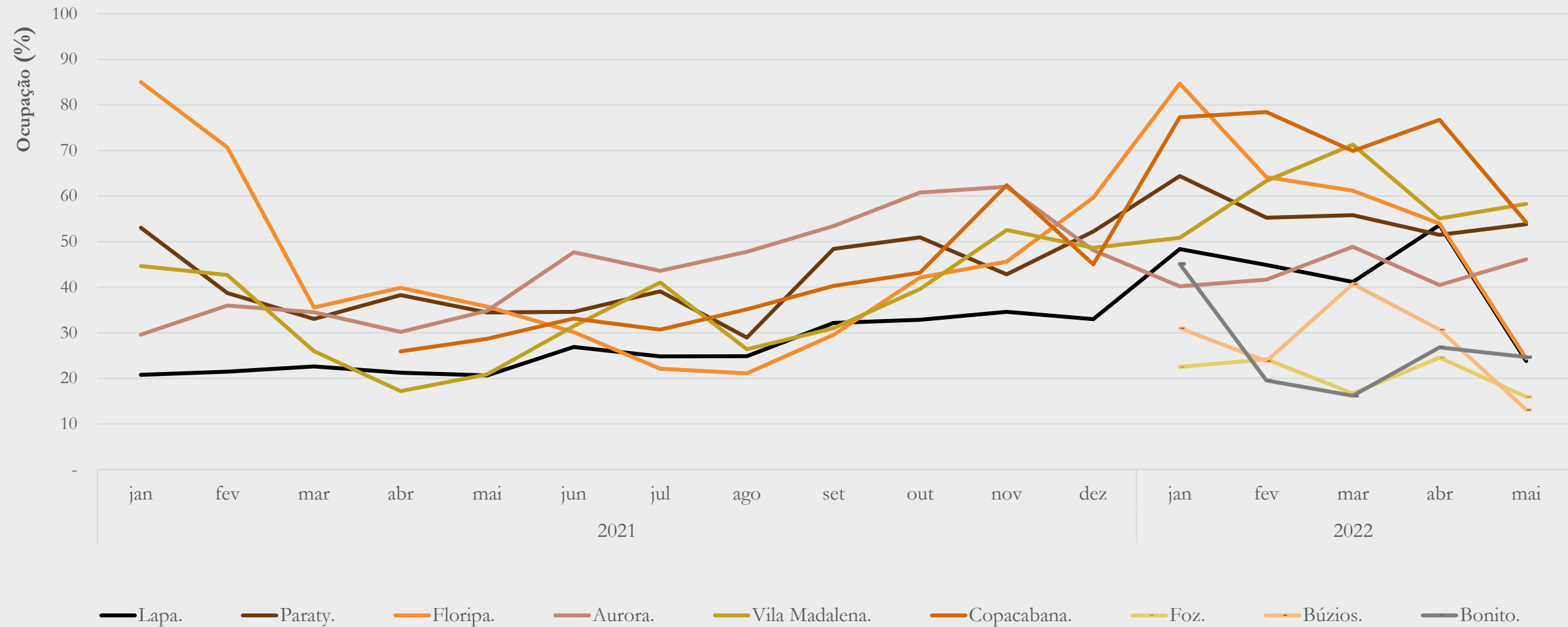
2 Emissão e CRI

Está em fase final de estruturação um CRI para financiar o pagamento da aquisição do imóvel Búzios. Ressaltamos que 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.

Em maio anunciamos a 4ª emissão do MGHT11 buscando uma pequena captação de recursos para o restante do pagamento do hotel Selina Búzios. Contudo, a estruturação de dívida descrita anteriormente em combinação com uma recente oportunidade de venda de parte da carteira de CRIs do fundo será suficiente para satisfazer as necessidades de liquidez de curto e médio prazo. Diante dessa alternativa, a gestão optou pelo cancelamento da oferta.

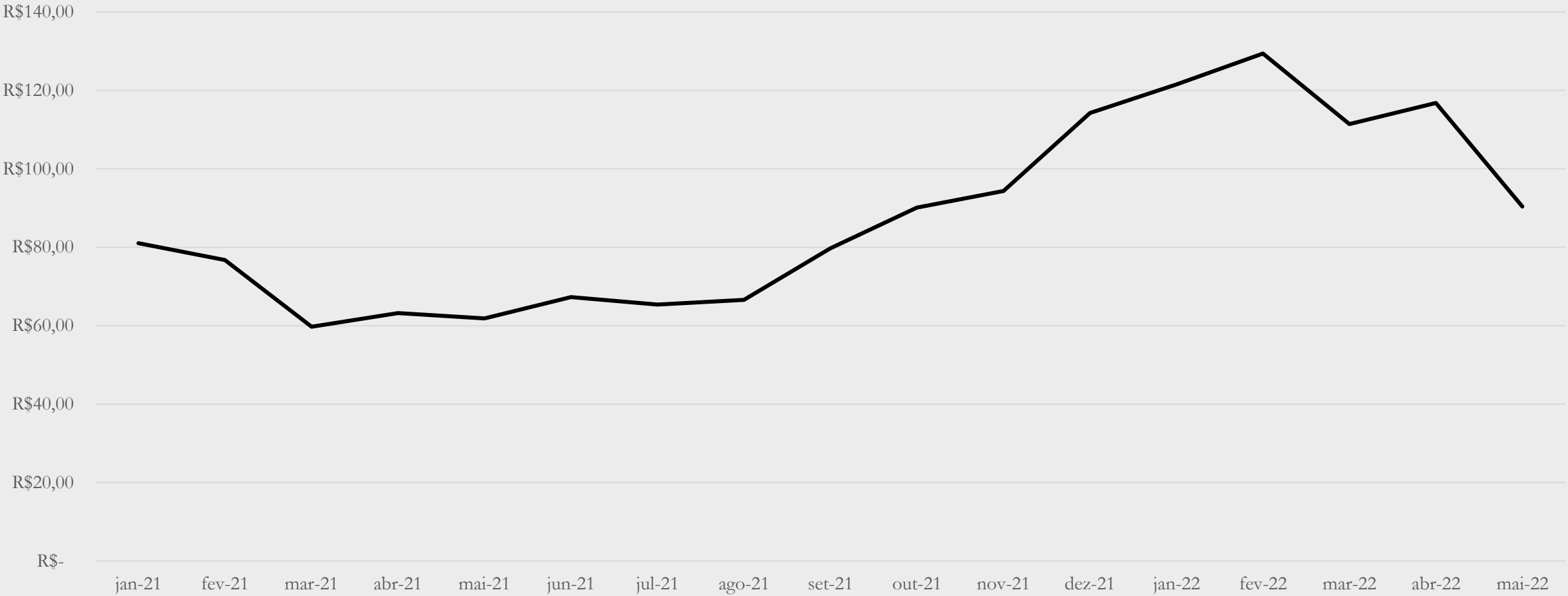
Considerando o momento de maior incerteza do cenário global e de juros locais em patamares bastante elevados, entendemos que seja mais vantajoso o financiamento dos desembolsos via alavancagem e venda parcial da carteira de CRIs. Ainda que pequena, a emissão anunciada seria realizada em preço significativamente abaixo do valor patrimonial, reflexo das dificuldades impostas pelo atual cenário. Ao optarmos pela captação de recursos via dívida e desinvestimento, evitamos a diluição dos investidores em troca do pagamento de juros e perda do carregamento de parte dos CRIs, consistindo num custo inferior.

OCUPAÇÃO 2021 e 2022



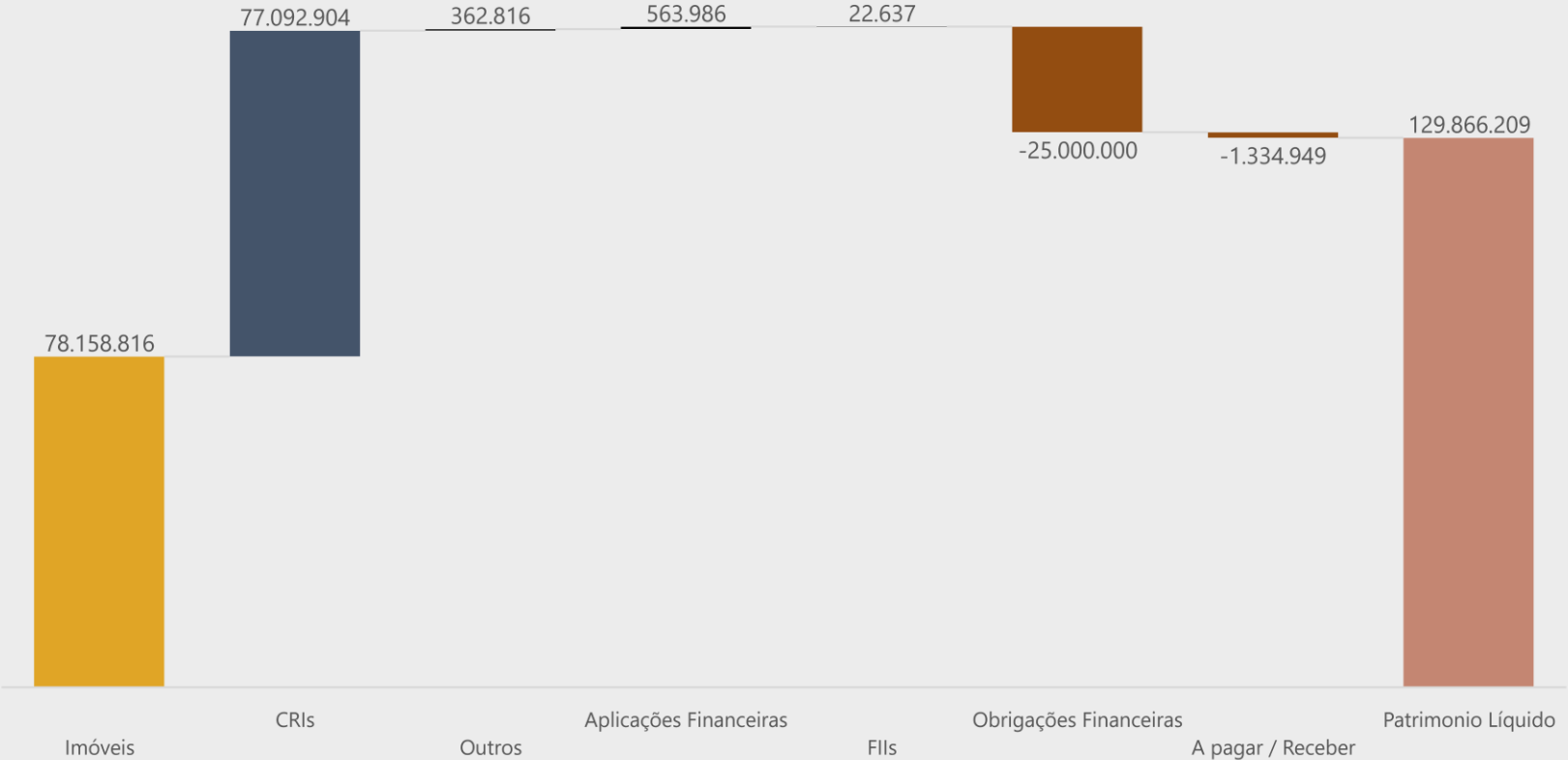
ABR 2021 e 2022

Average bed rate



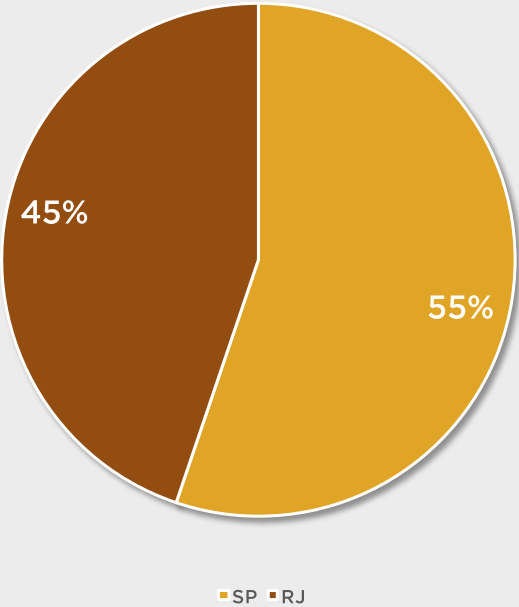
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	78.158.816
CRI's	77.092.904
Outros	362.816
Aplicações Financeiras	563.986
FII's	22.637
Obrigações Financeiras	-25.000.000
A pagar / Receber	-1.334.949
Patrimonio Líquido	129.866.209

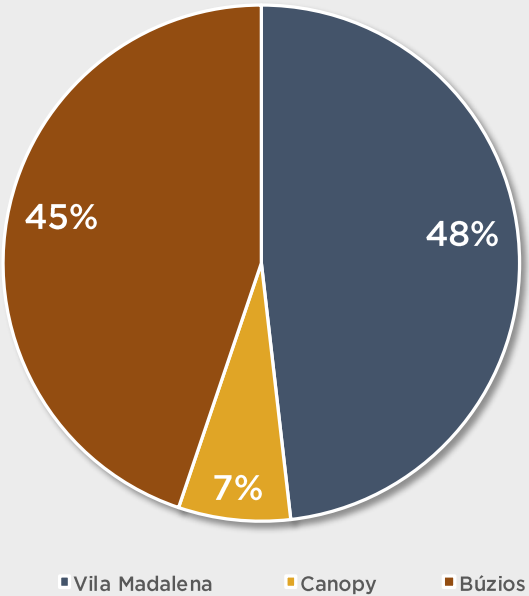


CARTEIRA

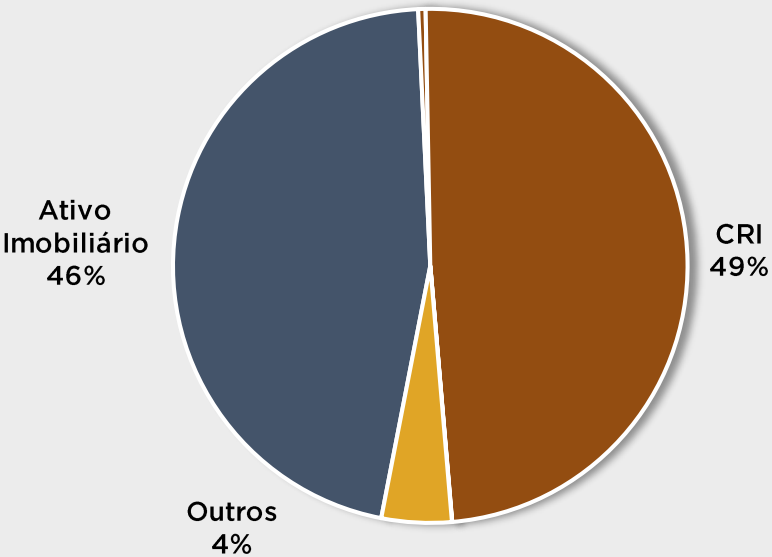
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

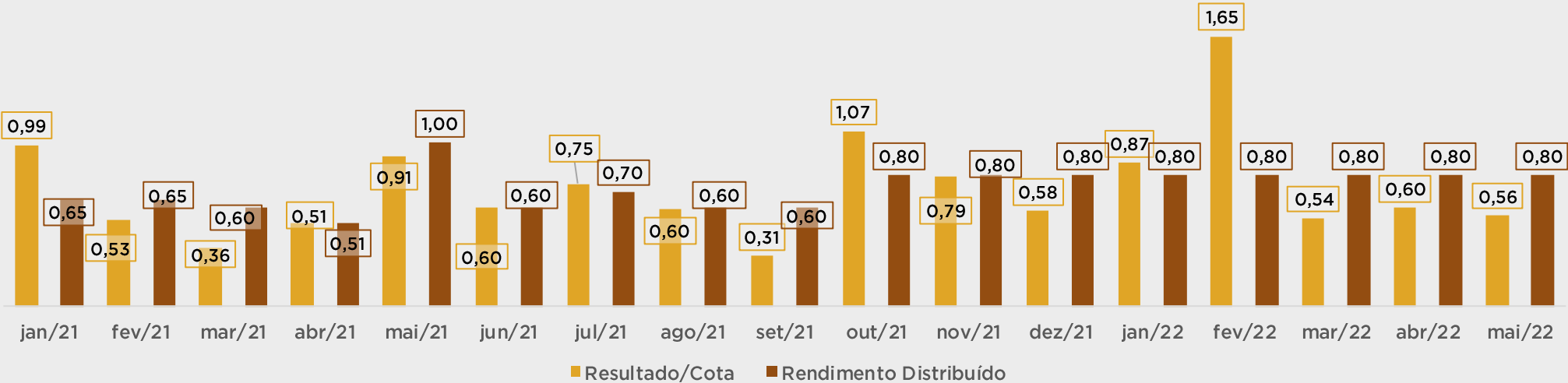


Ativos



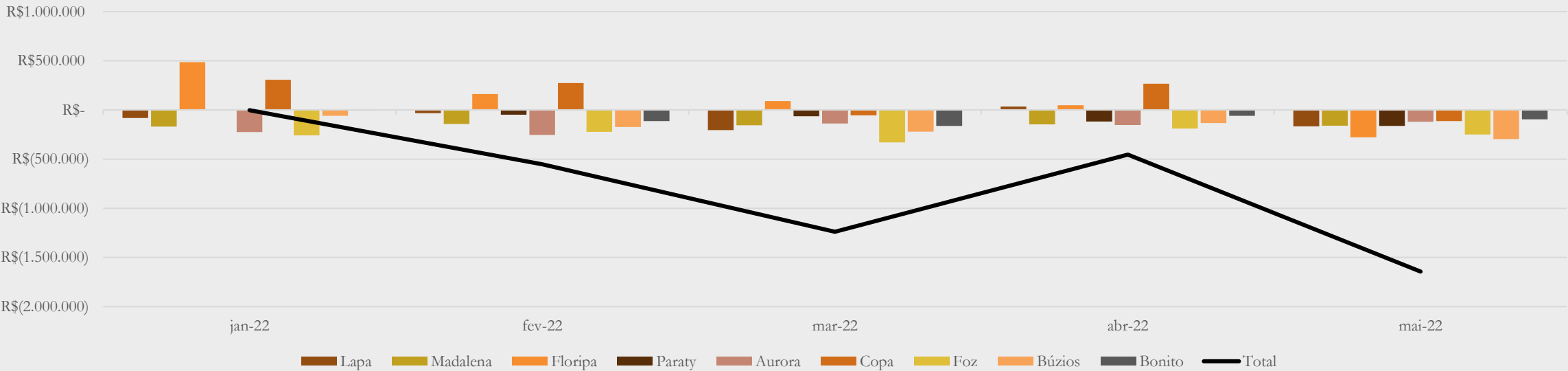
RESULTADOS

	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	283.333	295.054	295.054	292.263	1.729.038
Rendimentos FIIs	234	264	255	272	1.510
Juros e Correção	658.414	596.165	678.024	648.814	3.782.894
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - CRI	1.405.385	0	0	0	1.824.229
LCI e Liquidez	14.985	9.493	8.423	13.845	96.072
Despesas (+/-)	-195.873	-192.659	-193.257	-223.472	-1.122.989
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	2.166.478	708.317	788.500	731.722	6.310.754



EBITDA 2022

EBITDA por Operação - Mensal (2022)



		jan-22		fev-22		mar-22		abr-22		mai-22		Acumulado 2022
Lapa	-	82.301	-	33.497	-	205.433	-	34.497	-	165.814	-	452.547
Madalena	-	168.984	-	142.505	-	155.171	-	147.184	-	159.457	-	773.301
Floripa		486.885		160.744		89.584		46.820		279.018		505.014
Paraty		601	-	47.943	-	63.605	-	118.026	-	162.618	-	391.591
Aurora	-	224.306	-	253.766	-	137.386	-	154.376	-	120.639	-	890.472
Copa		306.175		274.460	-	54.585		265.854	-	114.223		677.682
Foz	-	258.683	-	223.576	-	329.941	-	188.356	-	248.986	-	1.249.542
Búzios	-	58.721	-	174.722	-	220.509	-	133.953	-	296.223	-	884.128
Bonito	-	4.109	-	112.140	-	161.640	-	59.212	-	95.843	-	432.945
Total	-	3.443	-	552.945	-	1.238.686	-	453.936	-	1.642.820	-	3.891.830

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

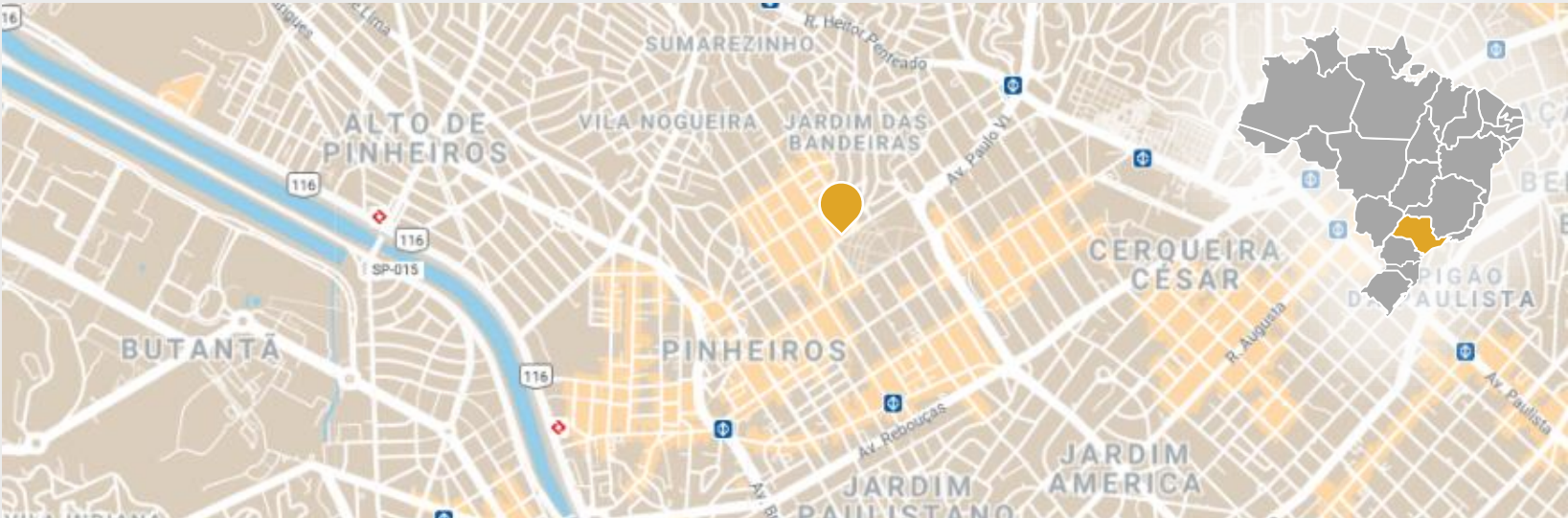


SELINA VILA MADALENA

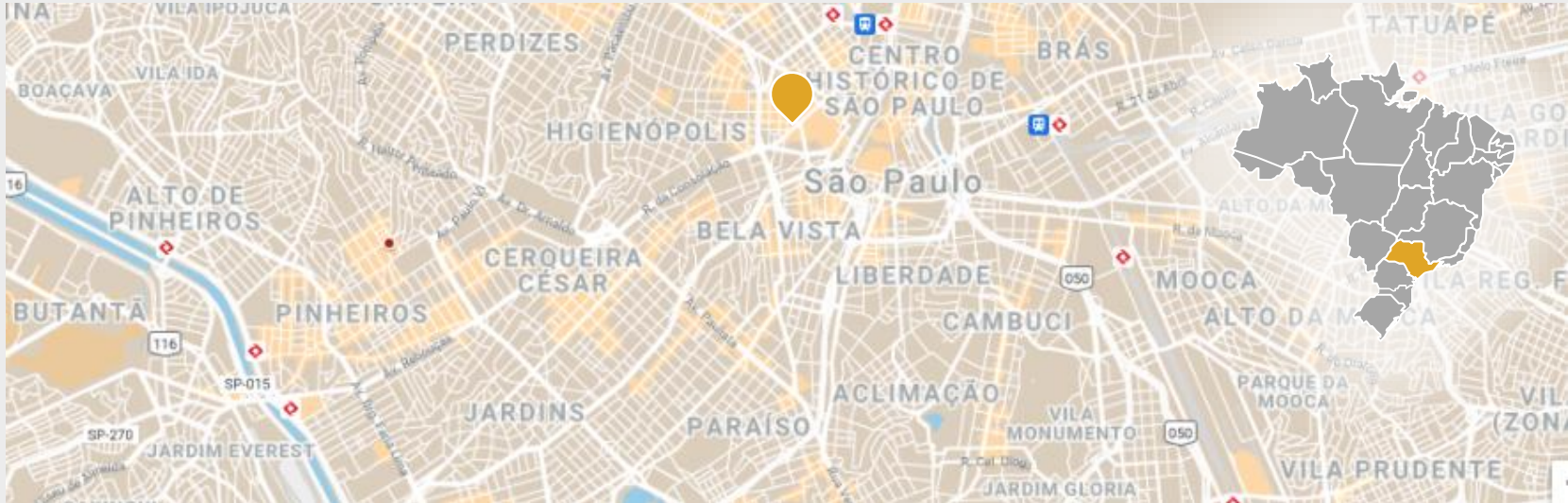
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

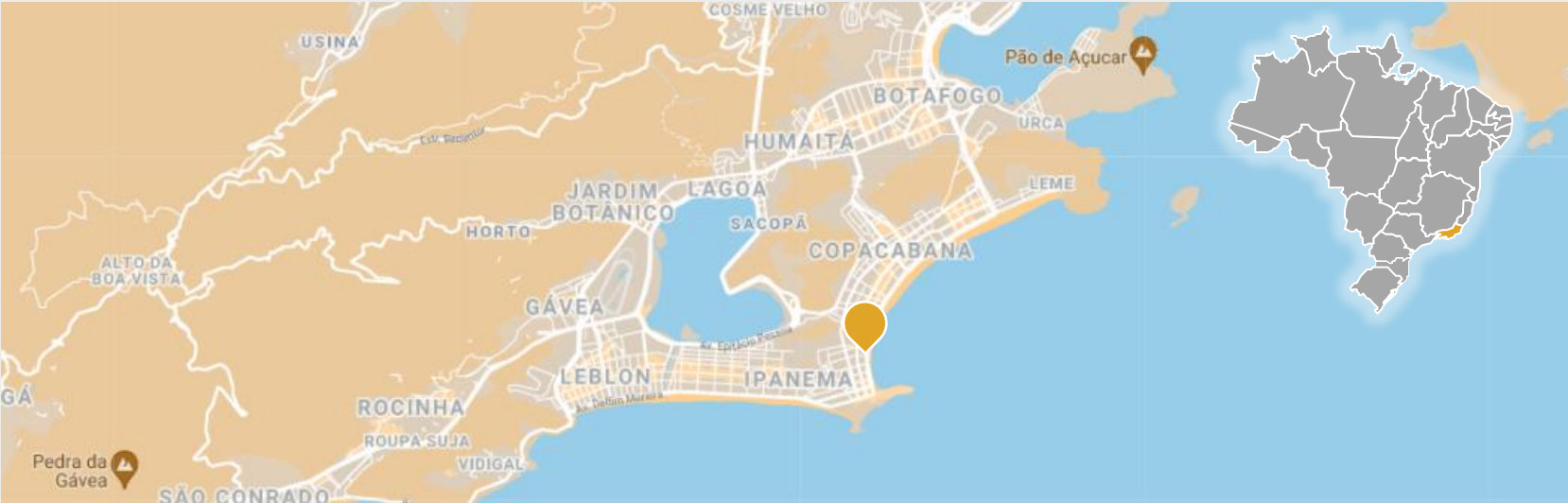
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

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

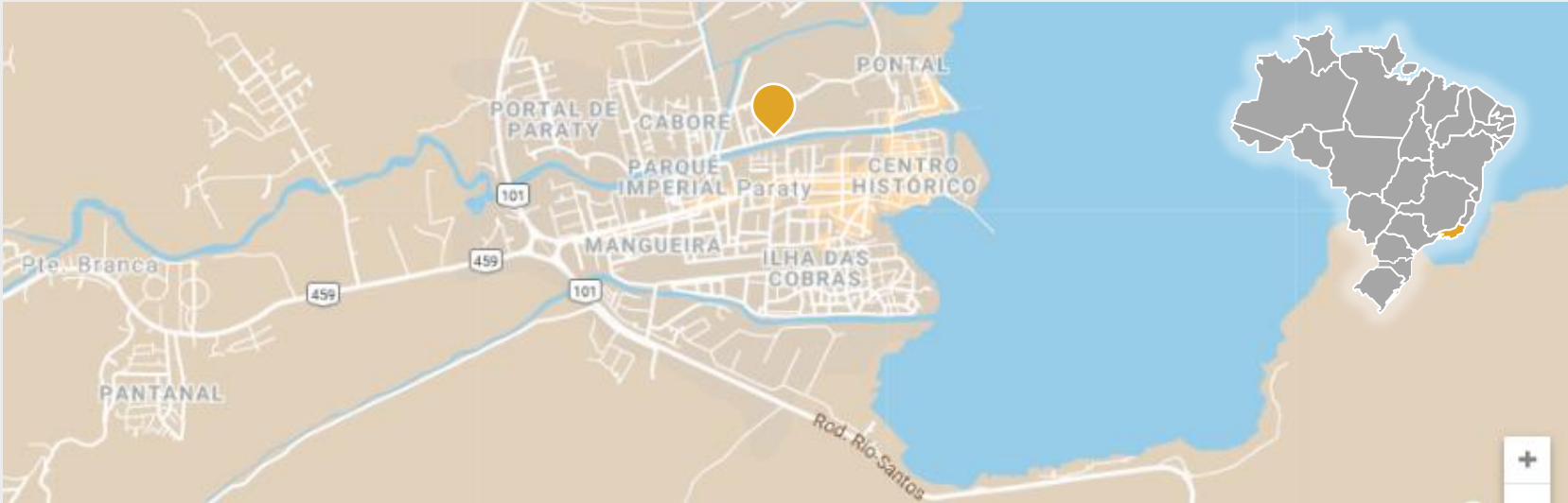


SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

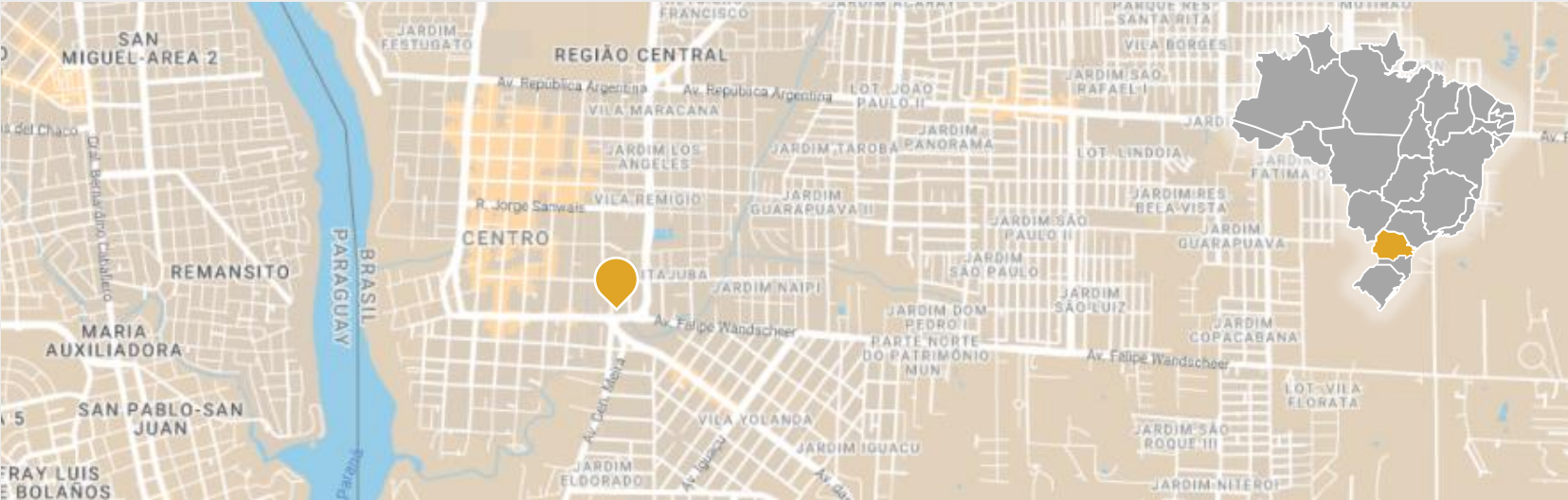


Nº de quartos	32
Nº de leitos	237
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido



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



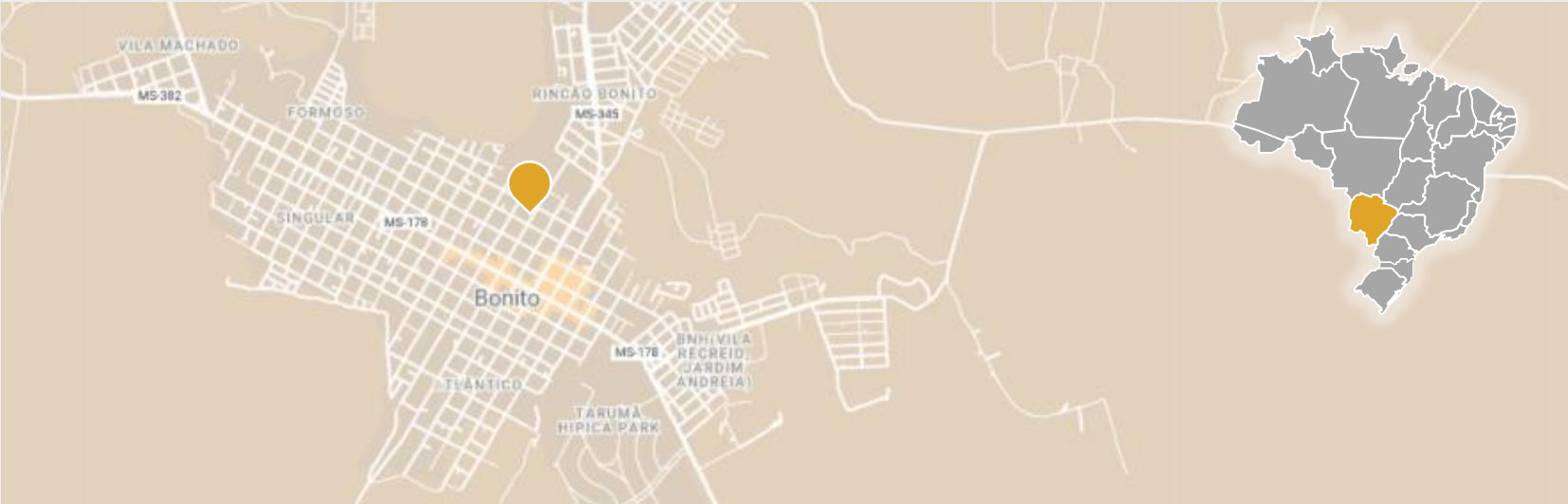
Nº de quartos 52

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