



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Junho | 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

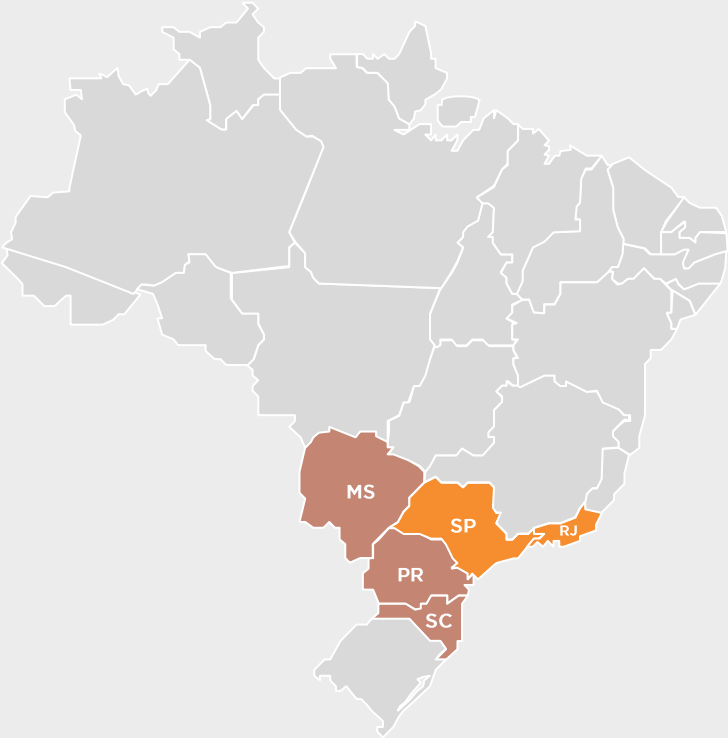


- **Patrimônio Líquido**
R\$ 128.011.896
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 97,43
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
931
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,80/cota

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	28.264.346	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	22,1%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.827.131	Foz do Iguaçu e Bonito	16,3%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	12.031.928	Copacabana	9,4%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.540.608	Búzios	0,0%	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	100.001	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%



- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Junho (R\$)	Acumulado 2022 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 299.064,52	- 751.612
Madalena	São Paulo (SP)	- 139.200,69	- 912.501
Floripa	Florianópolis (SC)	- 221.852,68	283.162
Paraty	Paraty (RJ)	- 180.847,10	- 572.439
Aurora	São Paulo (SP)	- 120.411,02	- 1.010.883
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 268.510,33	409.171
Foz	Foz do Iguaçu (PR)	- 210.871,06	- 1.460.413
Búzios	Búzios (RJ)	- 274.242,59	- 1.158.370
Bonito	Bonito (MS)	- 158.158,78	- 591.104
Total		- 1.873.158	- 5.764.989

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

2 Comentário operacional

A sazonalidade da baixa temporada e o tempo ruim continuam a segurar a ocupação e os preços praticados. De outro lado, destacamos a estabilidade da receita de alimentos e bebidas de praticamente todas as operações, mostrando o dinamismo e resiliência dos ativos.

A equipe Selina segue focada em aumentar a eficiência operacional, com destaque para o controle de custos. No último mês, conseguimos diminuir os preços praticados com fornecedores de A&B (alimentos e bebidas) e reduzimos o quadro de funcionários em Foz. Ainda, está em análise a compra de energia via mercado livre ou geração distribuída como alternativa ao mercado cativo para todas as operações.

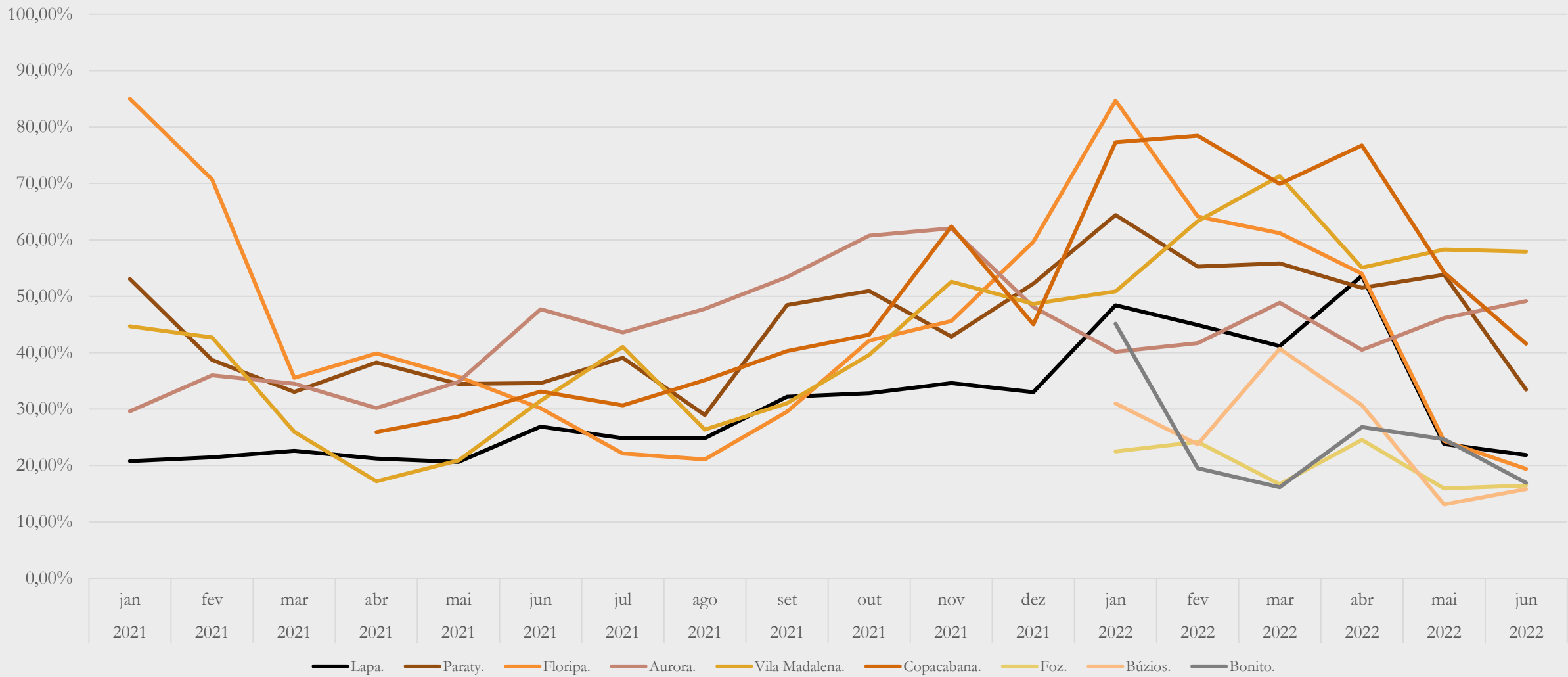
Em Madalena, foram realizadas importantes melhorias no recuo frontal da propriedade, buscando explorar da melhor forma a exposição ao fluxo de pessoas do bairro. Com instalação de grama sintética e um bar, além da disposição de cadeiras, esperamos aumentar as receitas de A&B da propriedade.

Em Búzios, tivemos a abertura de uma operação de spa e de um food truck, contribuindo para o aumento do fluxo de locais na propriedade. Finalmente, Bonito contou com a abertura de novos dormitórios, levando à queda do preço da diária média do hotel sem relação com o desempenho operacional.

3 Emissão e CRI

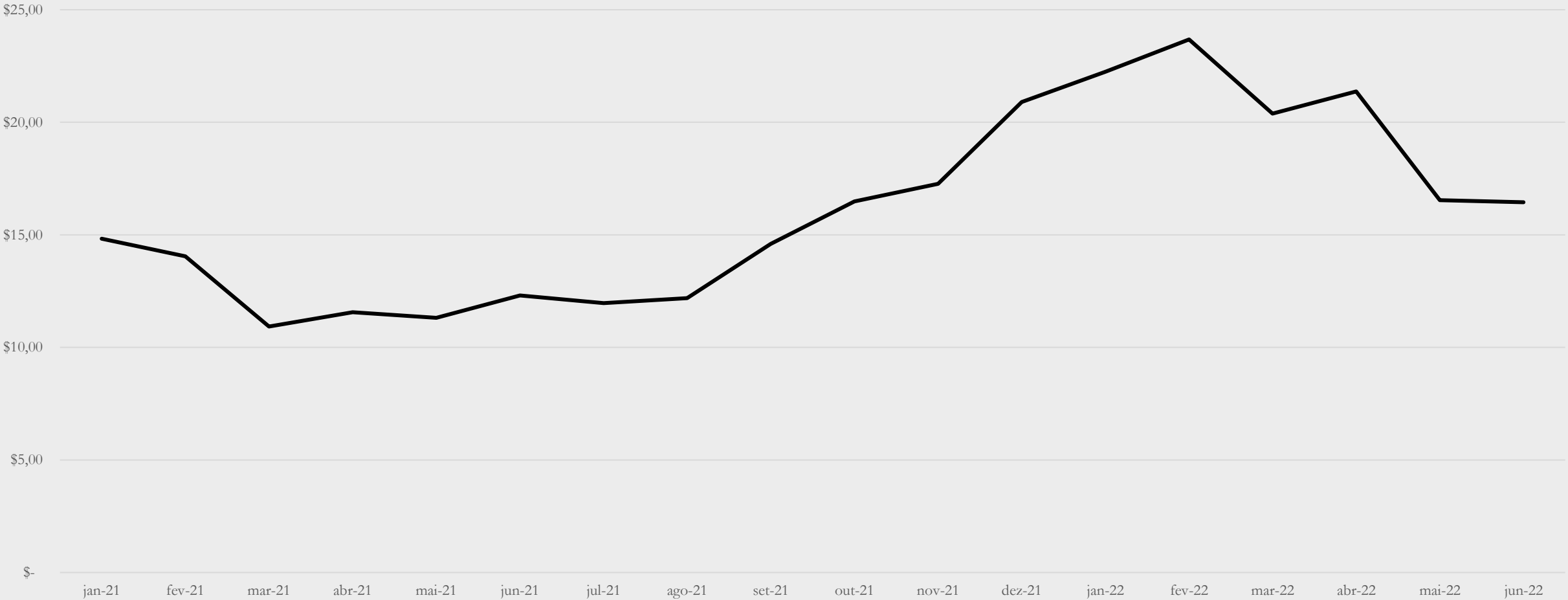
Está em fase final de estruturação um CRI para financiar o pagamento da aquisição do imóvel Búzios. Ressaltamos que a operação não altera o nível de alavancagem do fundo, uma vez que altera o passivo de Obrigações por aquisição de imóveis (proveniente do parcelamento da compra do ativo em questão) para Obrigações por securitização de recebíveis. Ainda, o novo CRI proporciona na prática alongamento do prazo de pagamento. A operação terá prazo de 7 anos, taxa de IPCA + 9,50% e montante de R\$ 9 milhões, sem multa de pré-pagamento.

OCUPAÇÃO 2021 e 2022



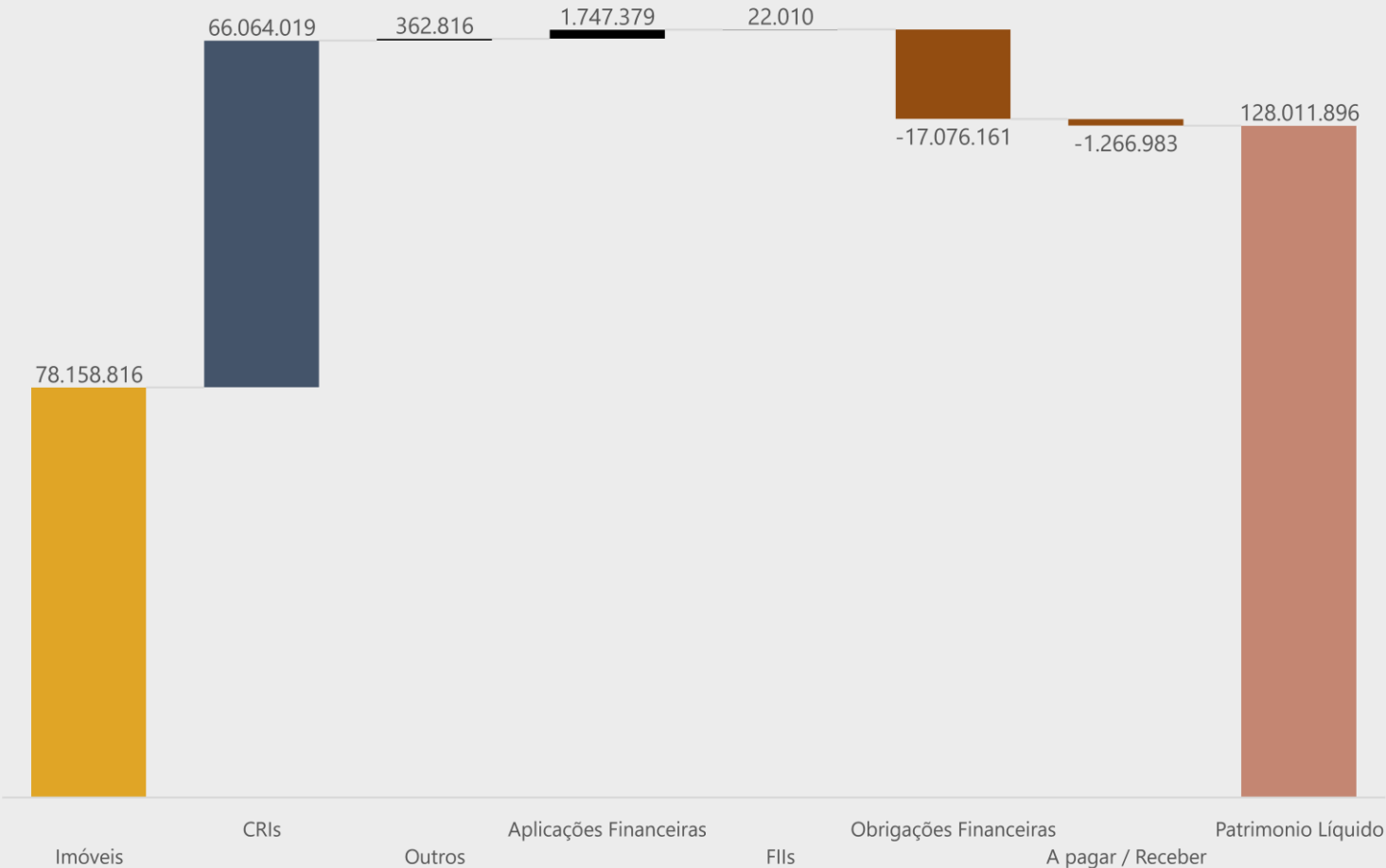
ABR 2021 e 2022

Average bed rate



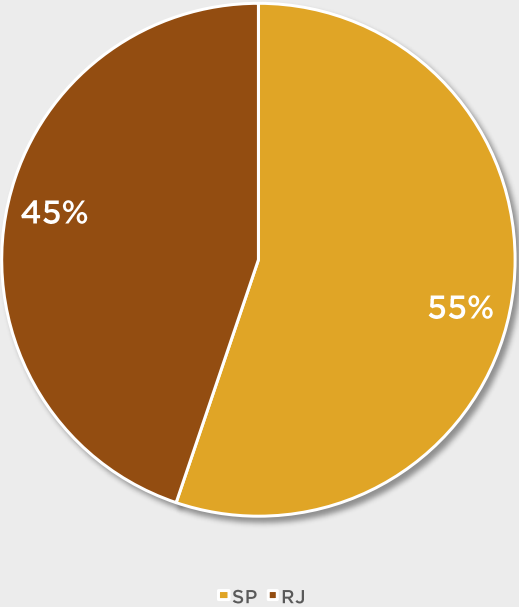
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	78.158.816
CRI's	66.064.019
Outros	362.816
Aplicações Financeiras	1.747.379
FII's	22.010
Obrigações Financeiras	-17.076.161
A pagar / Receber	-1.266.983
Patrimonio Líquido	128.011.896

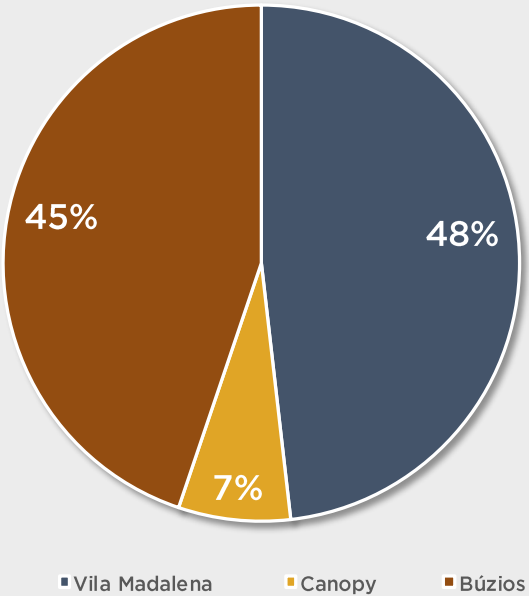


CARTEIRA

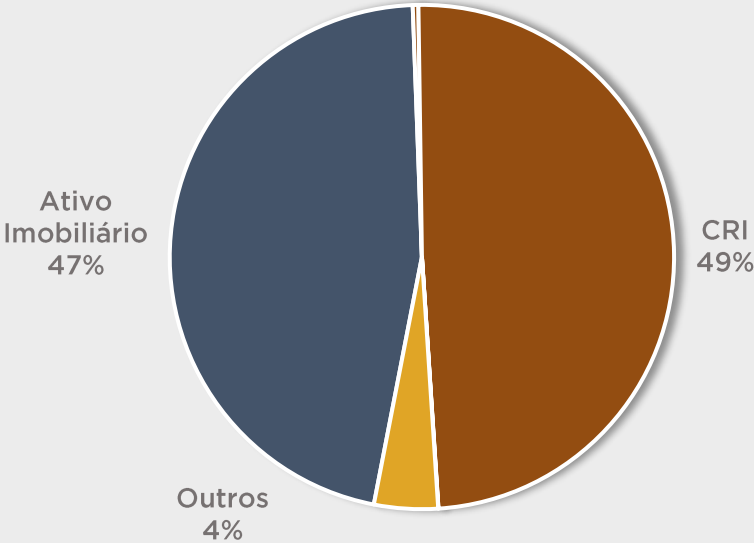
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

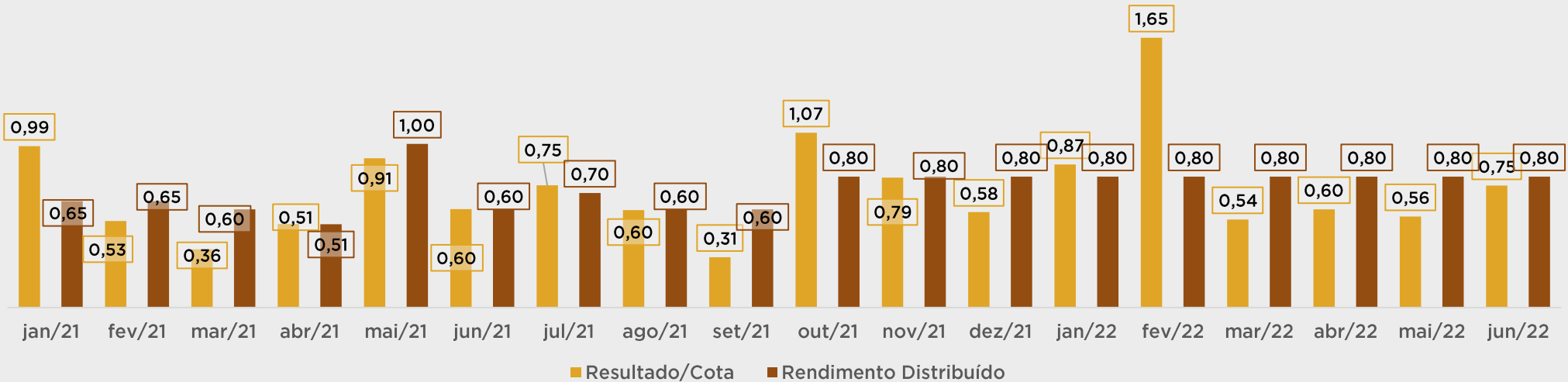


Ativos



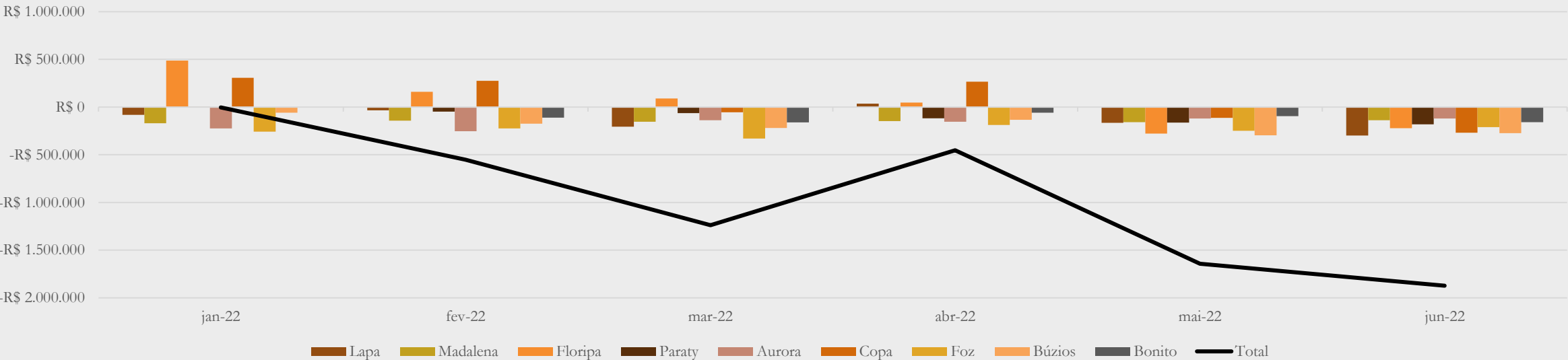
RESULTADOS

	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	295.054	295.054	292.263	296.609	1.745.646
Rendimentos FIIs	264	255	272	292	1.595
Juros e Correção	596.165	678.024	648.814	689.210	3.918.154
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	267.492	2.043.992
LCI e Liquidez	9.493	8.423	13.845	10.516	65.580
Despesas (+/-)	-192.659	-193.257	-223.472	-283.425	-1.249.968
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	708.317	788.500	731.722	980.694	6.310.754



EBITDA 2022

EBITDA por Operação - Mensal (2022)



		jan-22		fev-22		mar-22		abr-22		mai-22		jun-22	Acumulado 2022
Lapa	-	82.301	-	33.497	-	205.433	-	34.497	-	165.814	-	299.065	- 751.612
Madalena	-	168.984	-	142.505	-	155.171	-	147.184	-	159.457	-	139.201	- 912.501
Floripa		486.885		160.744		89.584		46.820		279.018		221.853	- 283.162
Paraty		601		47.943		63.605		118.026		162.618		180.847	- 572.439
Aurora	-	224.306	-	253.766	-	137.386	-	154.376	-	120.639	-	120.411	- 1.010.883
Copa		306.175		274.460		54.585		265.854		114.223		268.510	- 409.171
Foz	-	258.683	-	223.576	-	329.941	-	188.356	-	248.986	-	210.871	- 1.460.413
Búzios	-	58.721	-	174.722	-	220.509	-	133.953	-	296.223	-	274.243	- 1.158.370
Bonito	-	4.109	-	112.140	-	161.640	-	59.212	-	95.843	-	158.159	- 591.104
Total	-	3.443	-	552.945	-	1.238.686	-	453.936	-	1.642.820	-	1.873.159	- 5.764.989

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

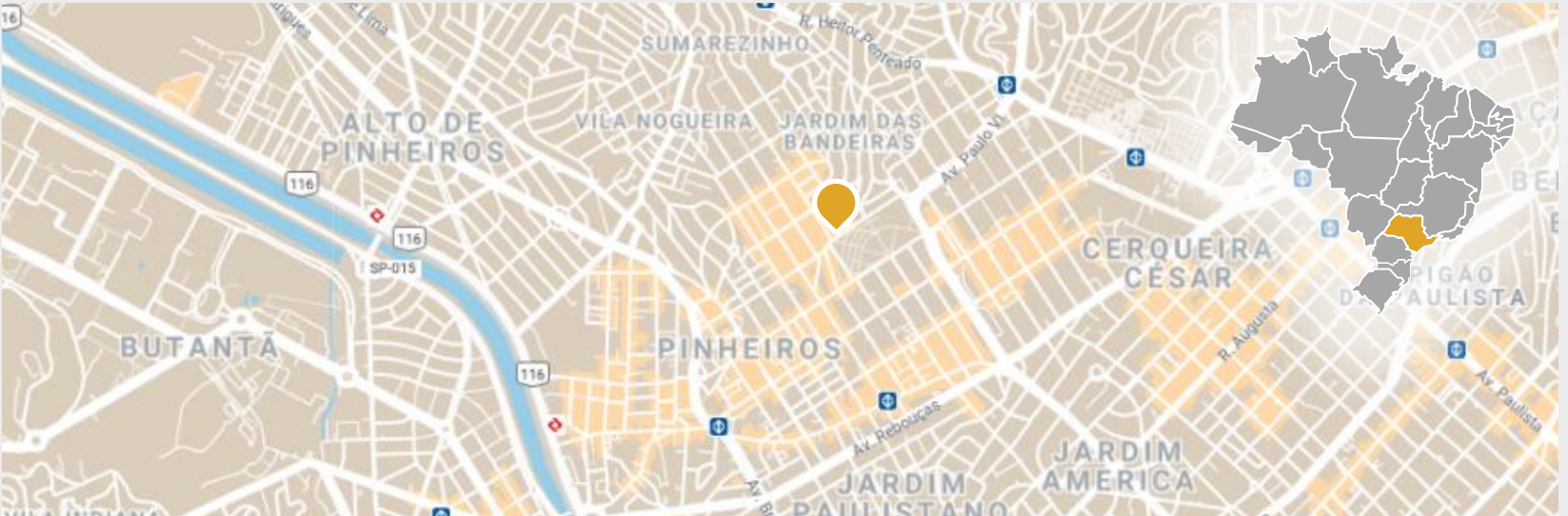


SELINA VILA MADALENA

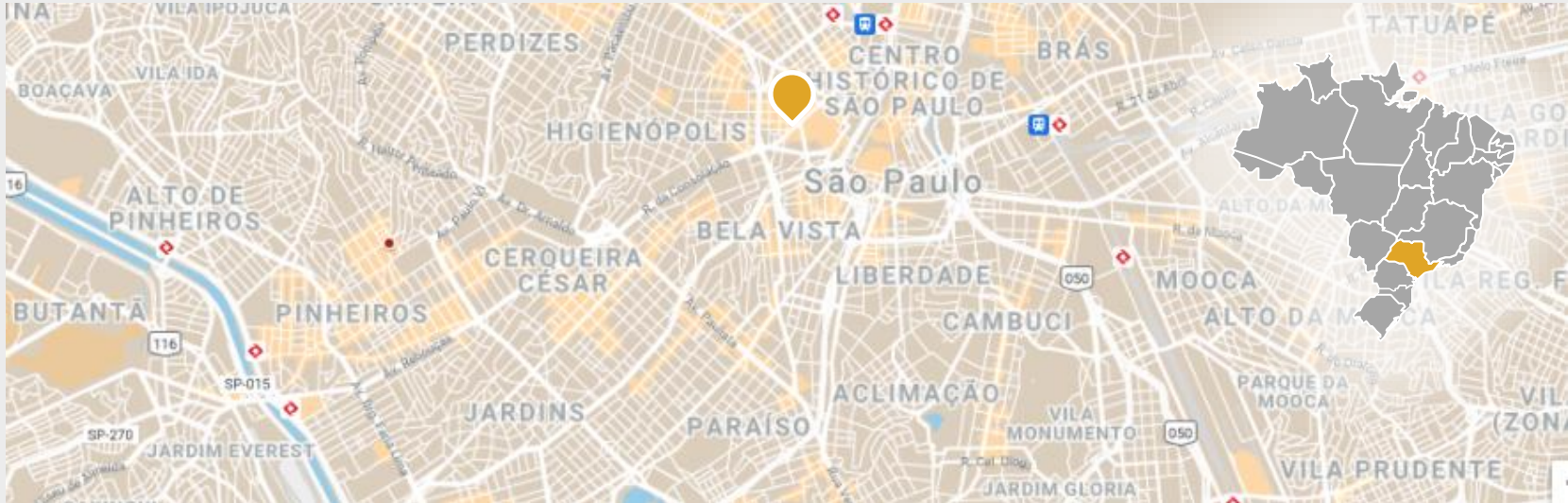
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

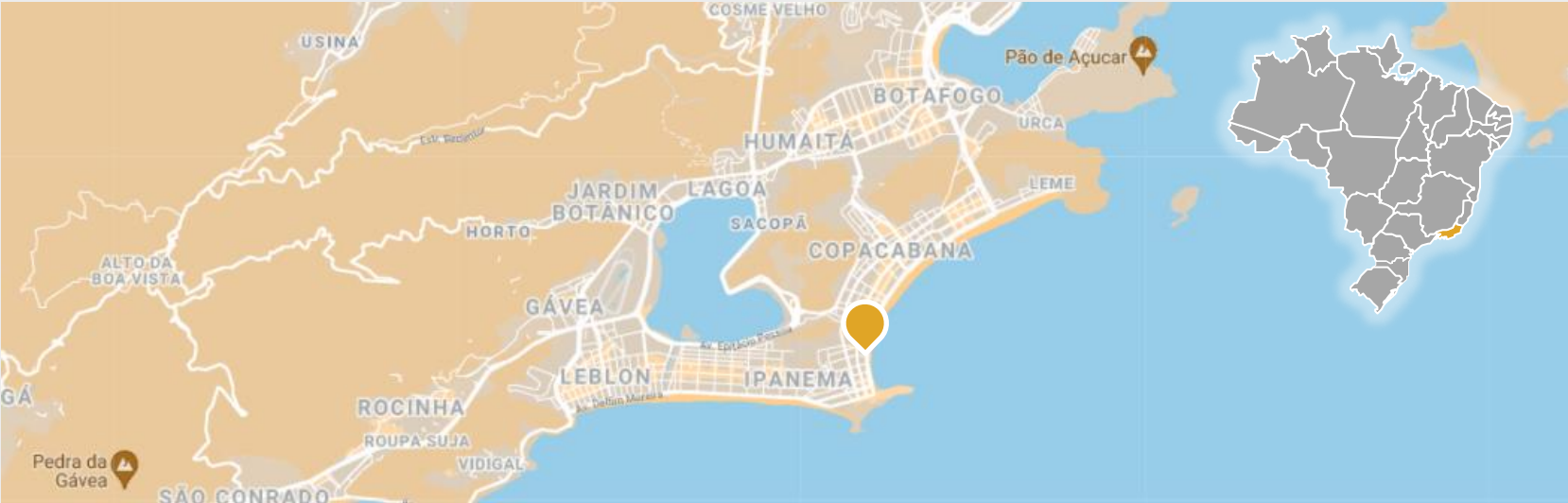
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

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

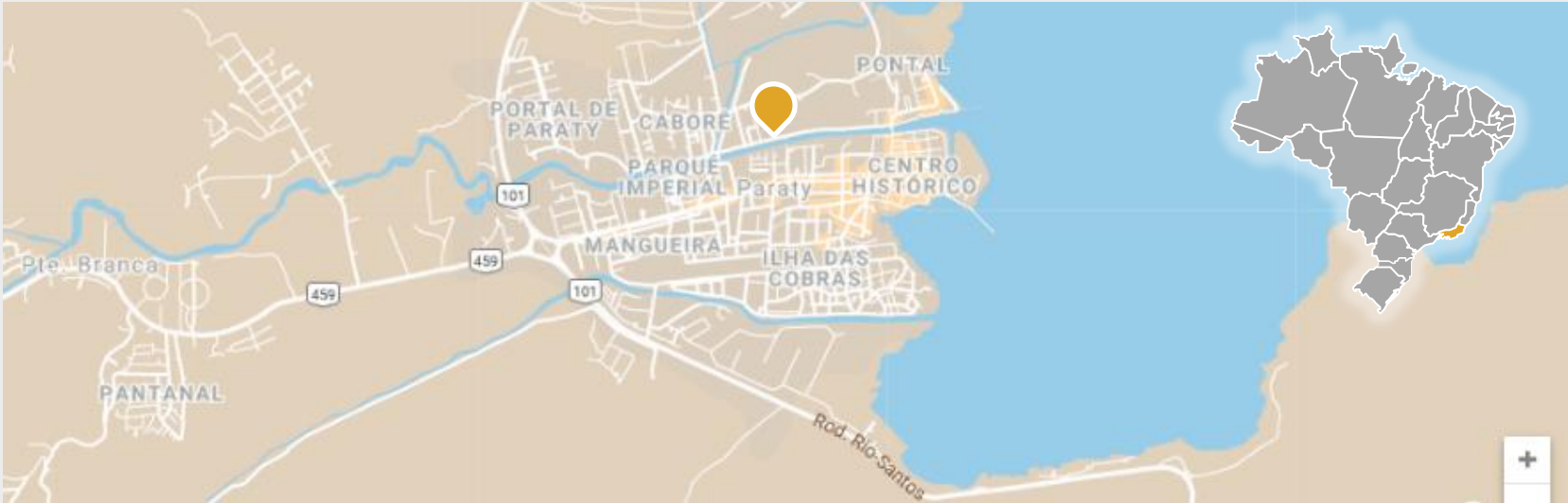


SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

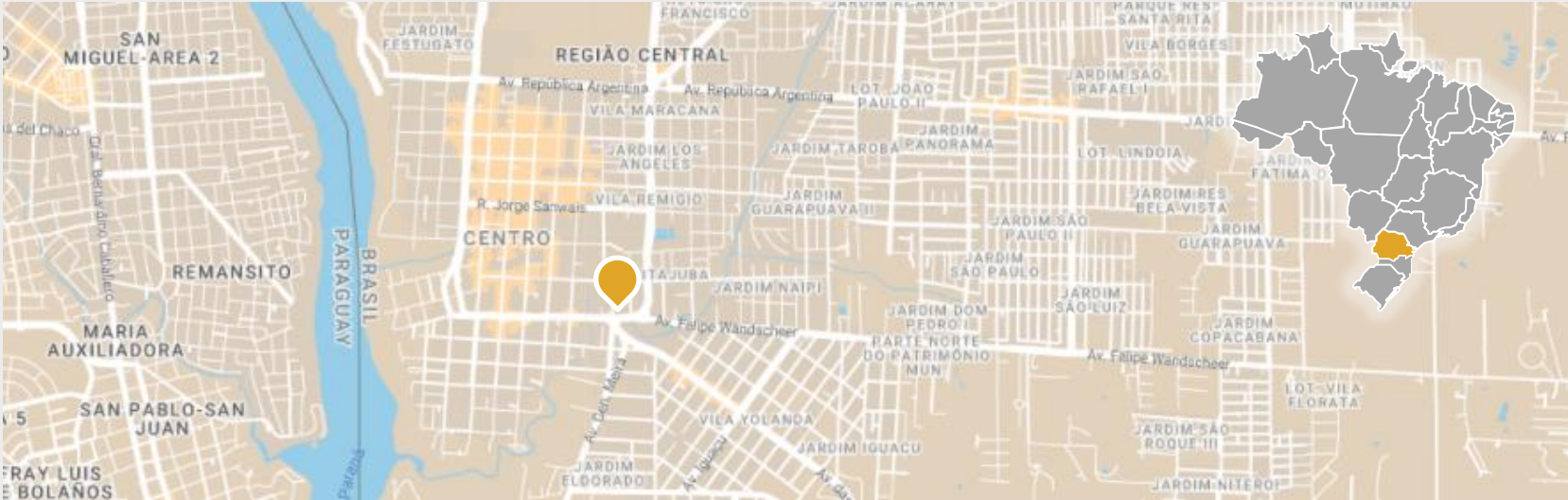


Nº de quartos	32
Nº de leitos	237
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido



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