



MGHT11

MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Abril | 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\$ 129.365.700,19

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 98,46

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

742

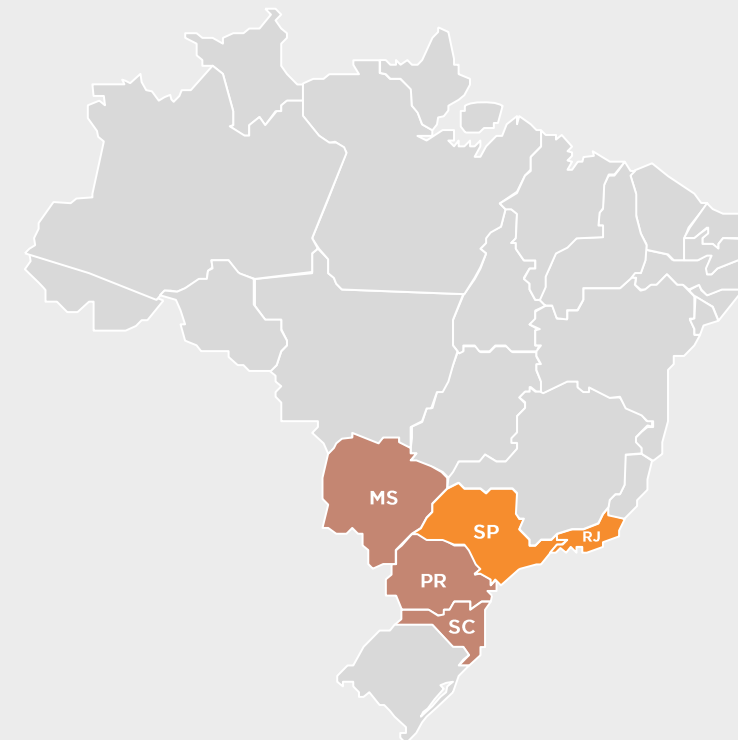
• Dividendo no mês

R\$ 0,80/cota

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	28.522.134	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	21,6%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.821.501	Foz do Iguaçu e Bonito	15,9%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	12.069.003	Copacabana	9,2%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	10.651.802	Foz do Iguaçu e Bonito	8,1%	IPCA	8,47%	07/02/2042	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 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		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	5.479.723	4%
Selina Búzios	RJ	Rio de Janeiro	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)	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

2 Comentário operacional

O Carnaval fora de época favoreceu diversas operações em abril. Como destaque, registramos o primeiro EBITDA positivo na Lapa. A localidade possui a operação mais forte de A&B entre as propriedades Selina no Brasil, e agora se fortalece com o crescimento constante na receita de quartos. O resultado de 2022 mostra uma importante consolidação frente ao mercado.

Em Copacabana, seguimos com um resultado consistente e positivo, apesar do término de descontos e reajuste no aluguel. Para Búzios, apesar da ocupação um pouco menor, o time Selina conseguiu estabilizar a receita, atingindo GOP positivo. Algo similar ocorreu em Vila Madalena, onde mesmo com -16 p.p. frente ao mês de Março (motivado pelo evento do Lollapalooza), a propriedade teve crescimento na receita e GOP.

Paraty apresentou seu pior resultado desde a abertura, abalada pelas fortes chuvas no início do mês, trazendo impactos para toda a cidade. O próprio hotel teve parte de sua área inundada, sendo necessário realocar os hóspedes. A propriedade passará por reformas nos meses de maio e junho.

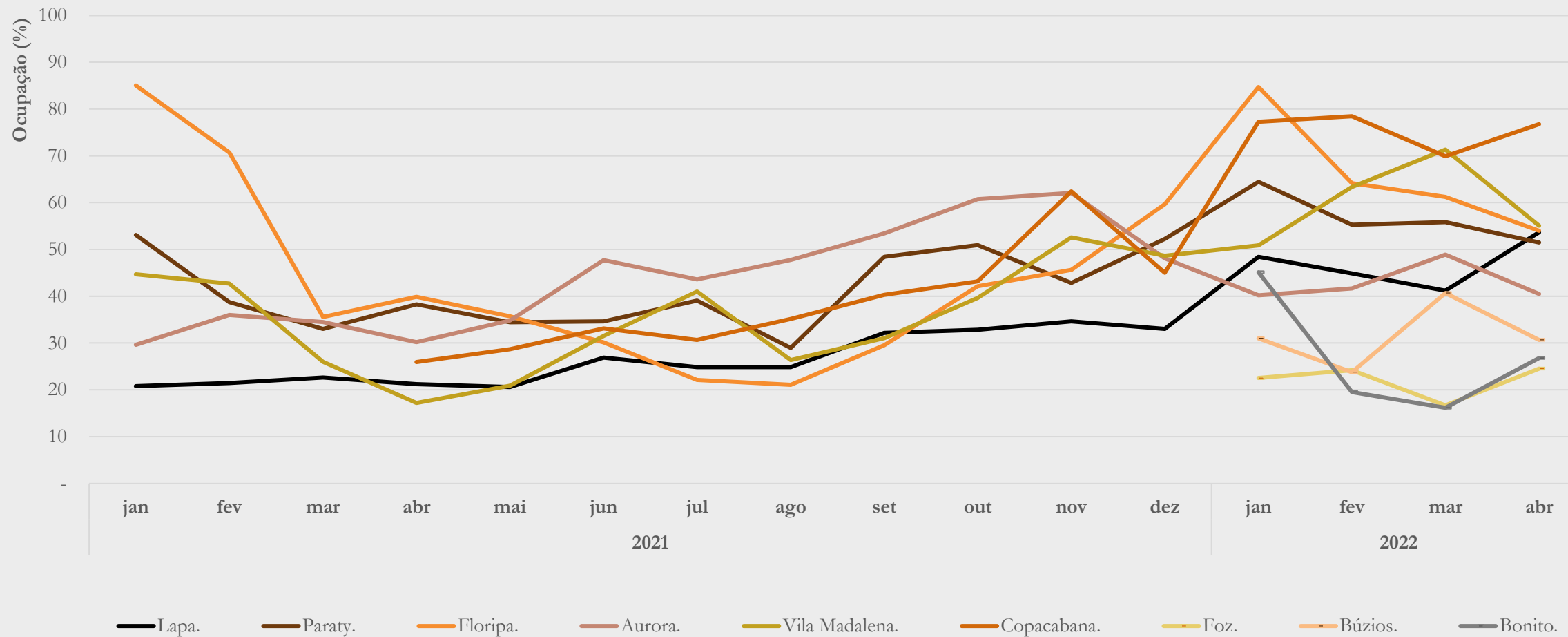
Bonito também se beneficiou dos feriados, deixando boas expectativas para o próximo período de férias. A ocupação média de abril ficou em 27, mas durante o feriado do dia 15 o hotel chegou a bater 90% de ocupação, e ficou estável em 60% durante o feriado do dia 20. O EBITDA permaneceu negativo, mas a recente abertura da propriedade traz conforto aos números.

Aurora segue estável frente ao mês de Março. Floripa teve uma queda de faturamento, muito relacionado a baixa temporada e clima frio. Em Foz, a ocupação ficou na média de 25%, com resultado ainda negativo mas superior ao dos meses anteriores. Vale lembrar que a propriedade foi inaugurado recentemente e segue em fase de maturação.

OPERAÇÃO CANOPY - HILTON

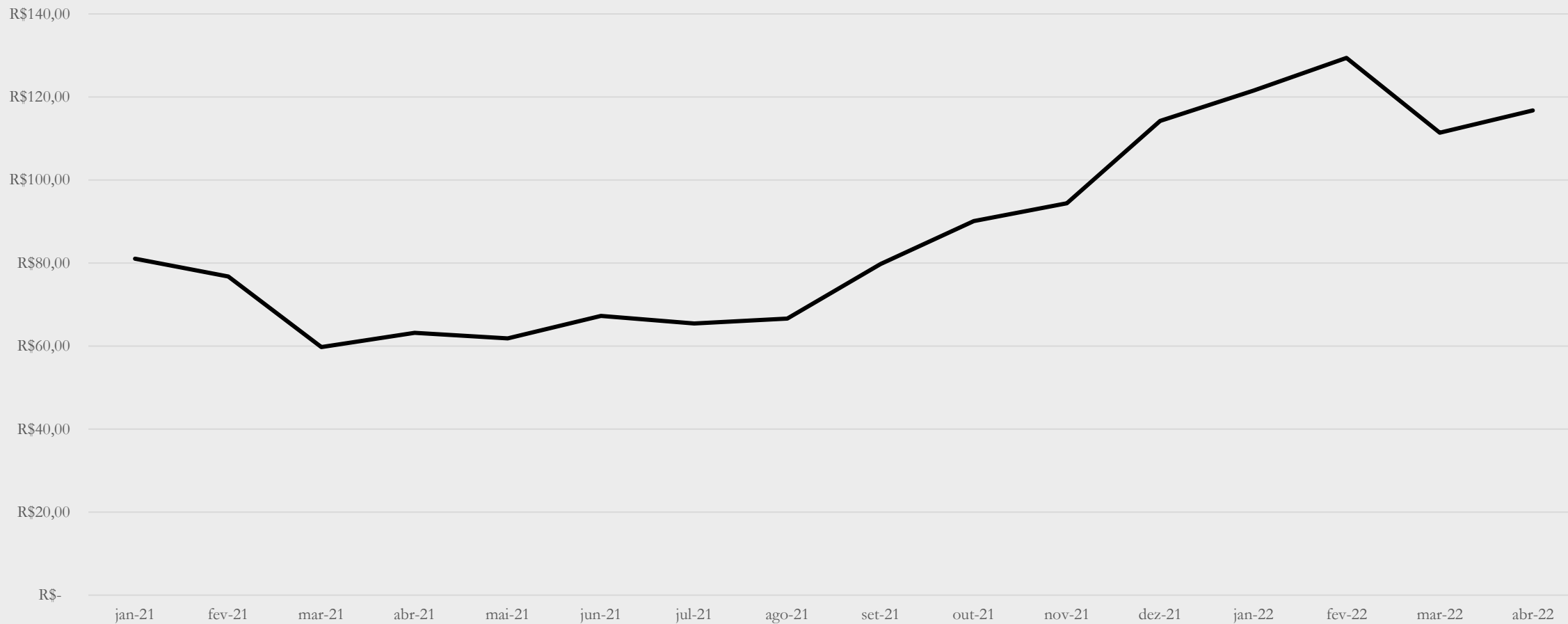
Por fim, trazemos boas notícias para a operação do hotel Canopy, apresentando um crescimento de mais de 40% na receita de quartos. A ocupação segue em tendência de crescimento, bem como sua tarifa média. Em abril, o EBITDA ficou positivo em R\$ 126 mil.

OCUPAÇÃO 2021 e 2022



ABR 2021 e 2022

Average bed rate



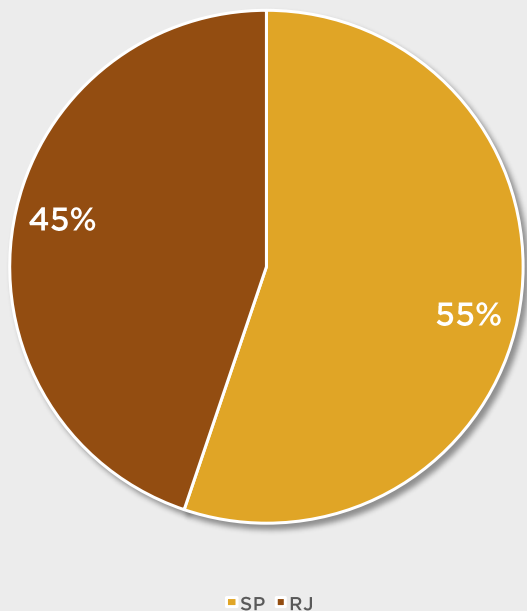
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	78.158.816
CRI's	76.583.843
Outros	362.816
Aplicações Financeiras	888.903
FII's	23.052
Obrigações Financeiras	-25.000.000
A pagar / Receber	-1.651.729
Patrimonio Líquido	129.365.700

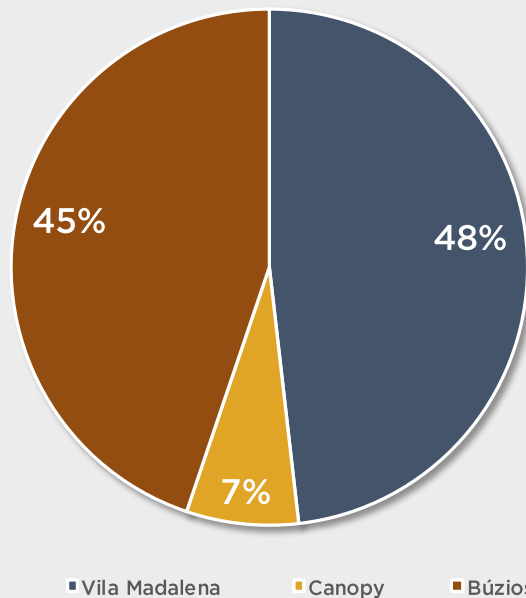


CARTEIRA

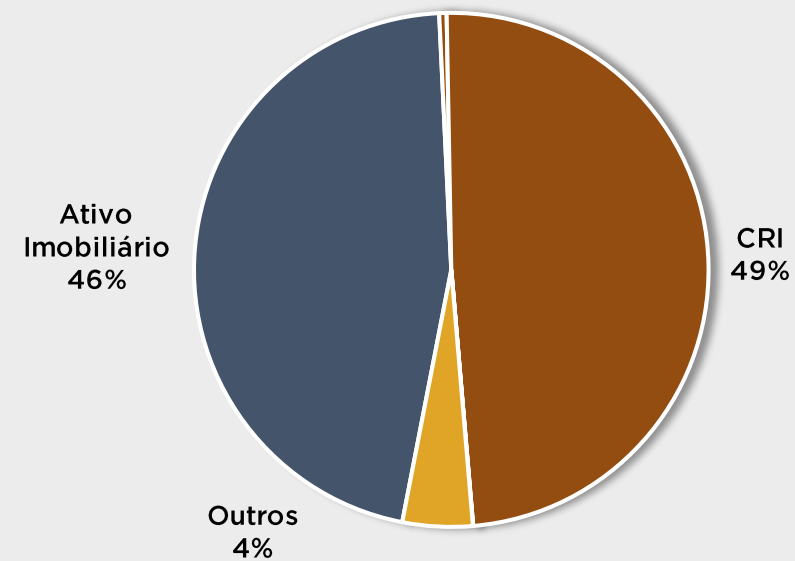
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

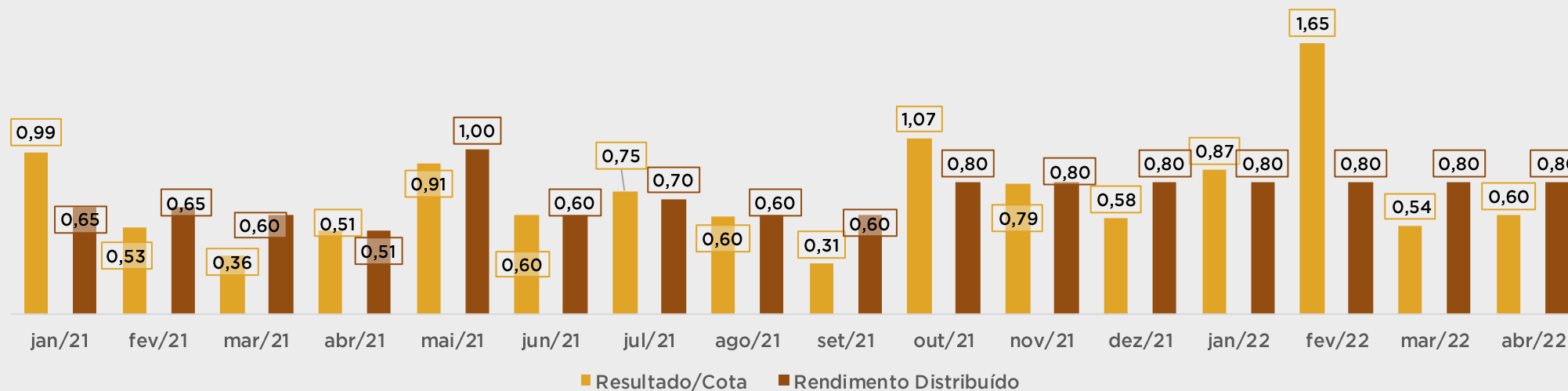


Ativos



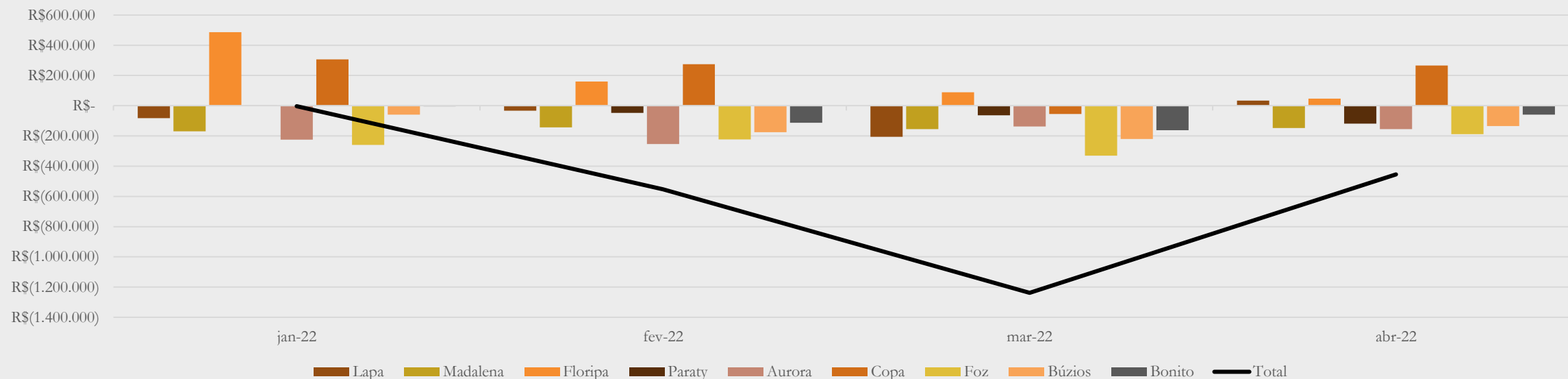
RESULTADOS

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	283.333	283.333	295.054	295.054	1.620.147
Rendimentos FIIs	277	234	264	255	18.312
Juros e Correção	647.528	658.414	596.165	678.024	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	371.116	1.405.385	0	0	2.822.300
LCI e Liquidez	8.317	14.985	9.493	8.423	271.962
Despesas (+/-)	-161.282	-195.873	-192.659	-193.257	-1.007.554
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	1.149.290	2.166.478	708.317	788.500	6.936.193



EBITDA 2022

EBITDA por Operação - Mensal (2022)



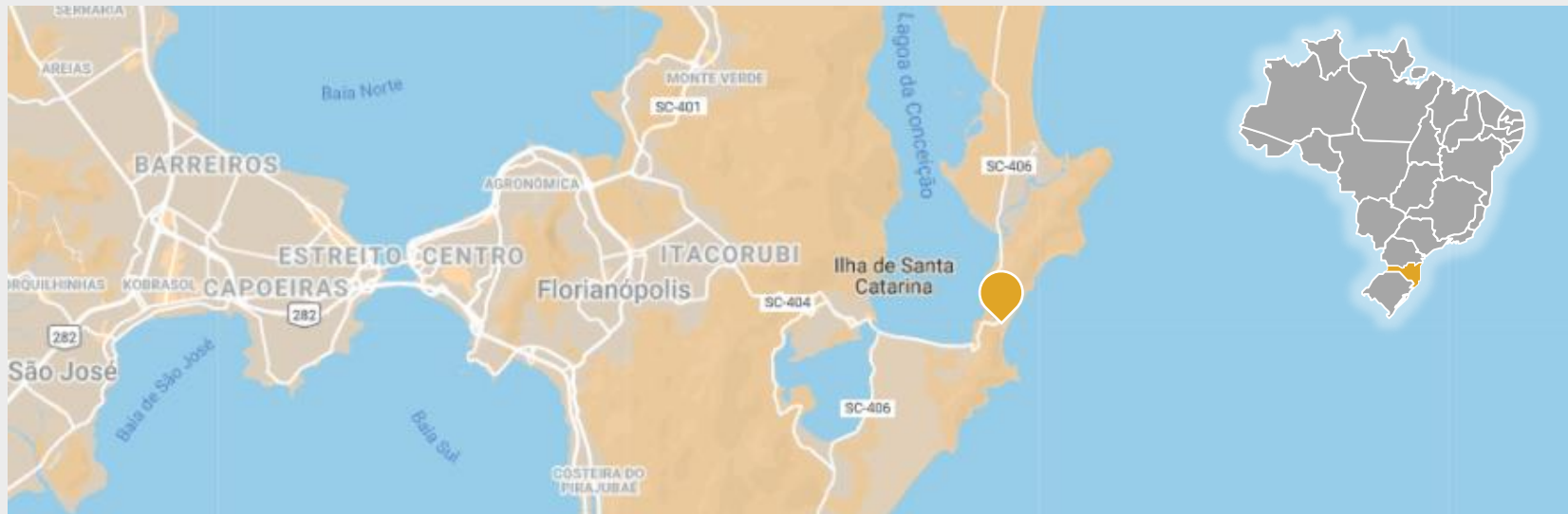
	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	Acumulado 2022
Lapa	- 82.301	- 33.497	- 205.433	34.497	- 286.733
Madalena	- 168.984	- 142.505	- 155.171	147.184	- 613.844
Floripa	486.885	160.744	89.584	46.820	784.033
Paraty	601	47.943	63.605	118.026	228.973
Aurora	- 224.306	- 253.766	- 137.386	- 154.376	- 769.833
Copa	306.175	274.460	54.585	265.854	791.904
Foz	- 258.683	- 223.576	- 329.941	188.356	- 1.000.556
Búzios	- 58.721	- 174.722	- 220.509	133.953	- 587.905
Bonito	- 4.109	- 112.140	- 161.640	59.212	- 337.102
Total	- 3.443	- 552.945	- 1.238.686	453.936	- 2.249.010

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

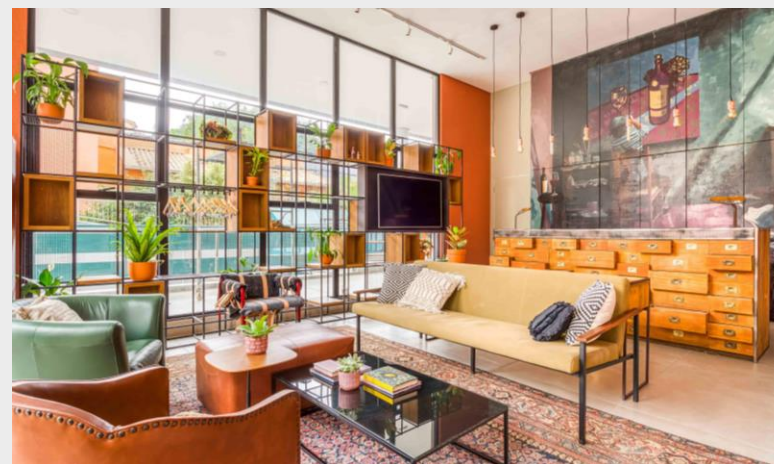


Nº de quartos	83
Nº de leitos	381
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

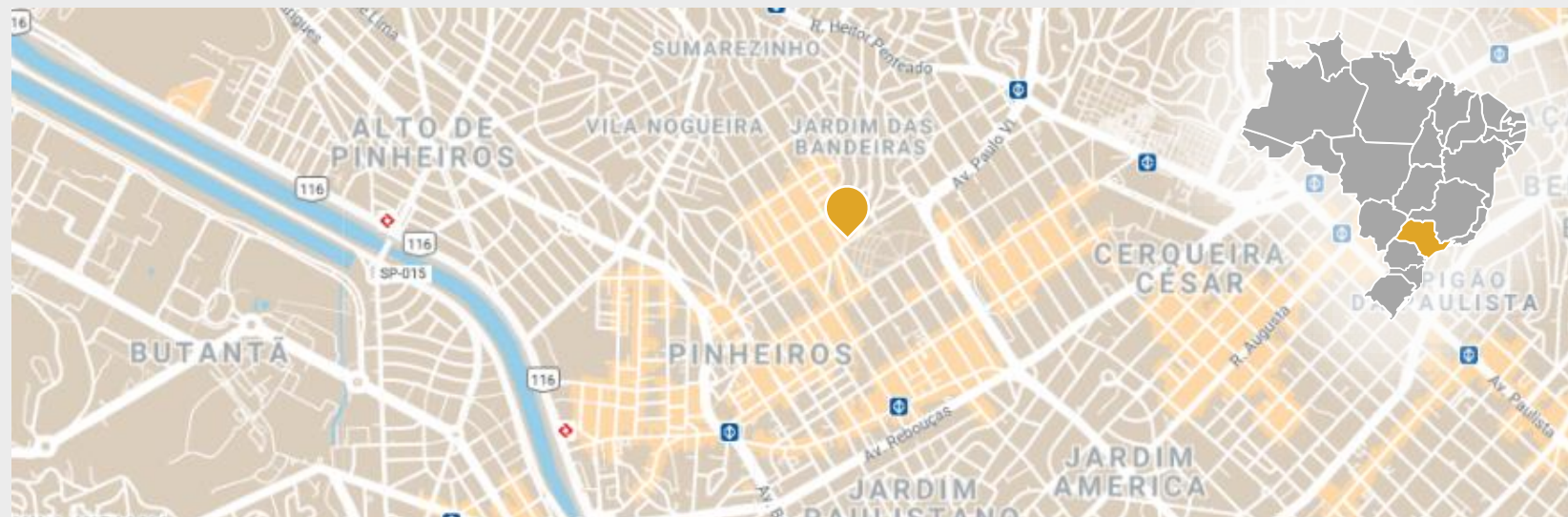


SELINA VILA MADALENA

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

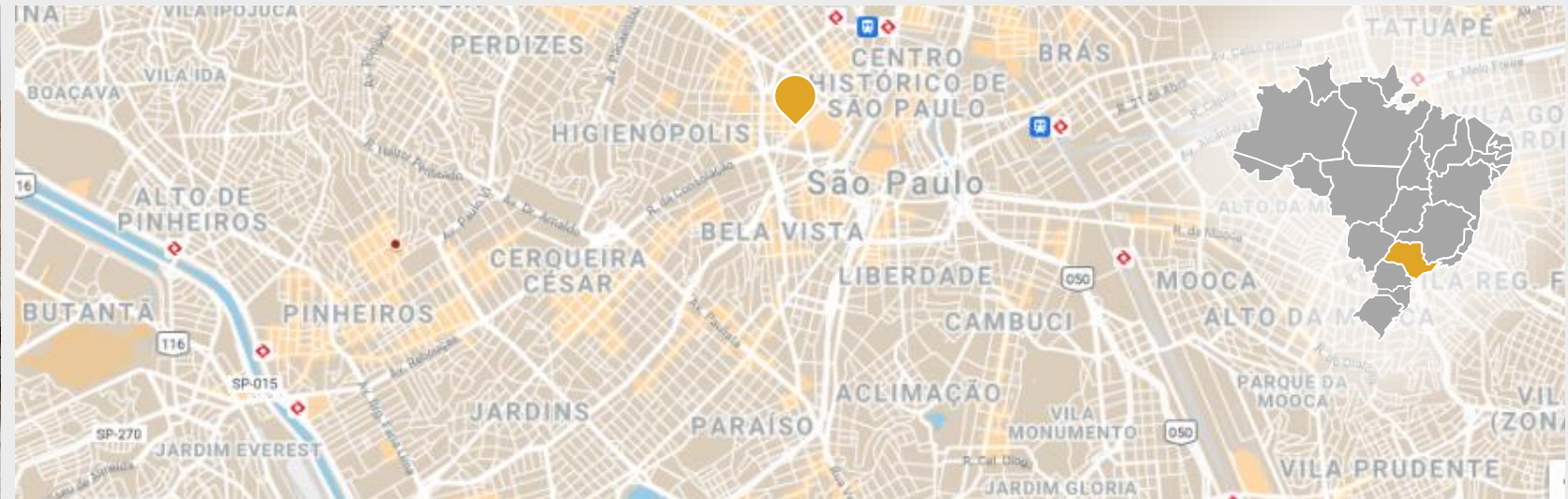


SELINA AURORA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

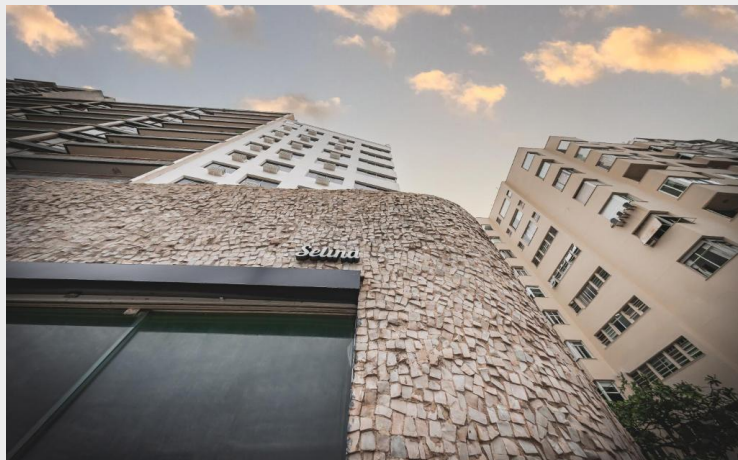


Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

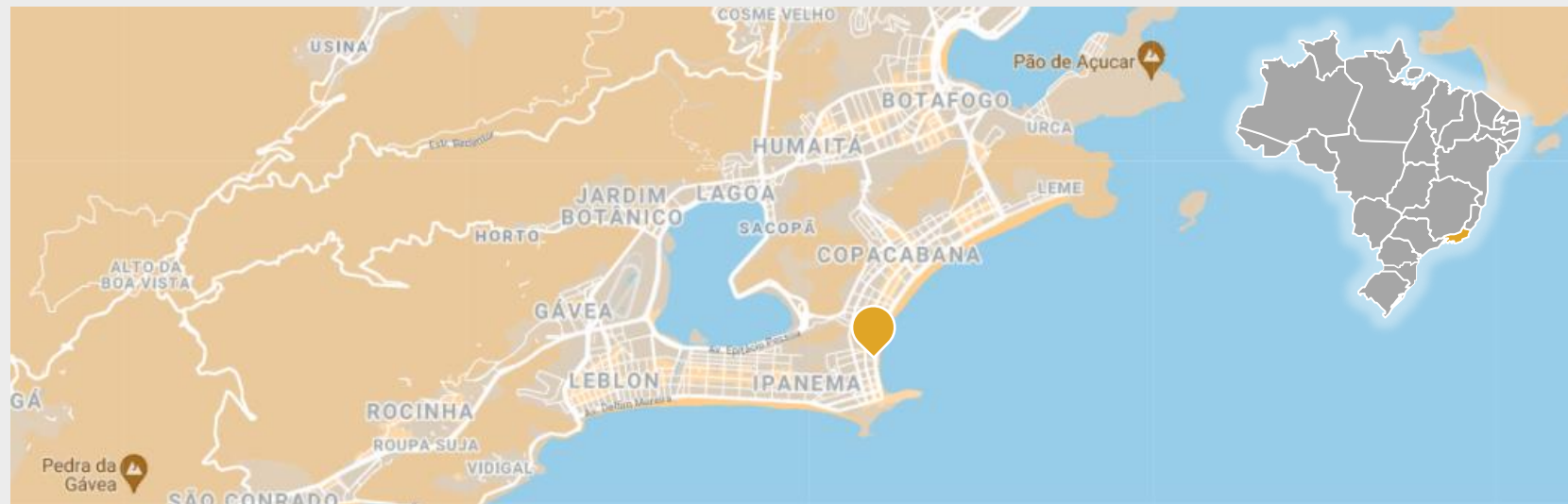


SELINA COPACABANA

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

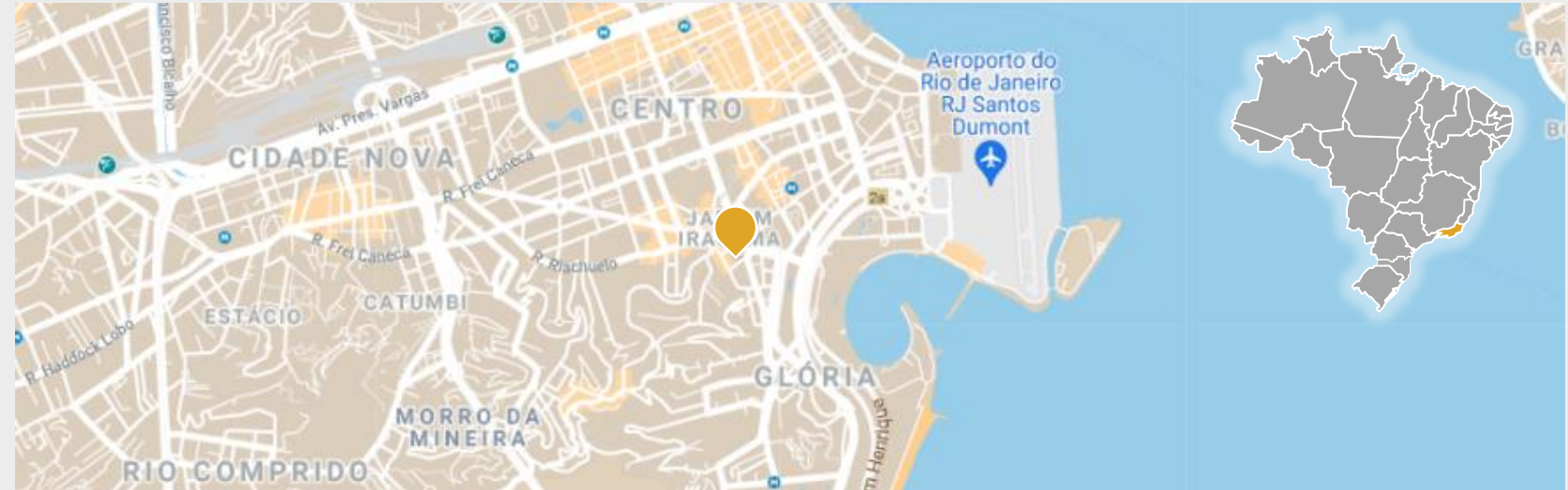


SELINA LAPA

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

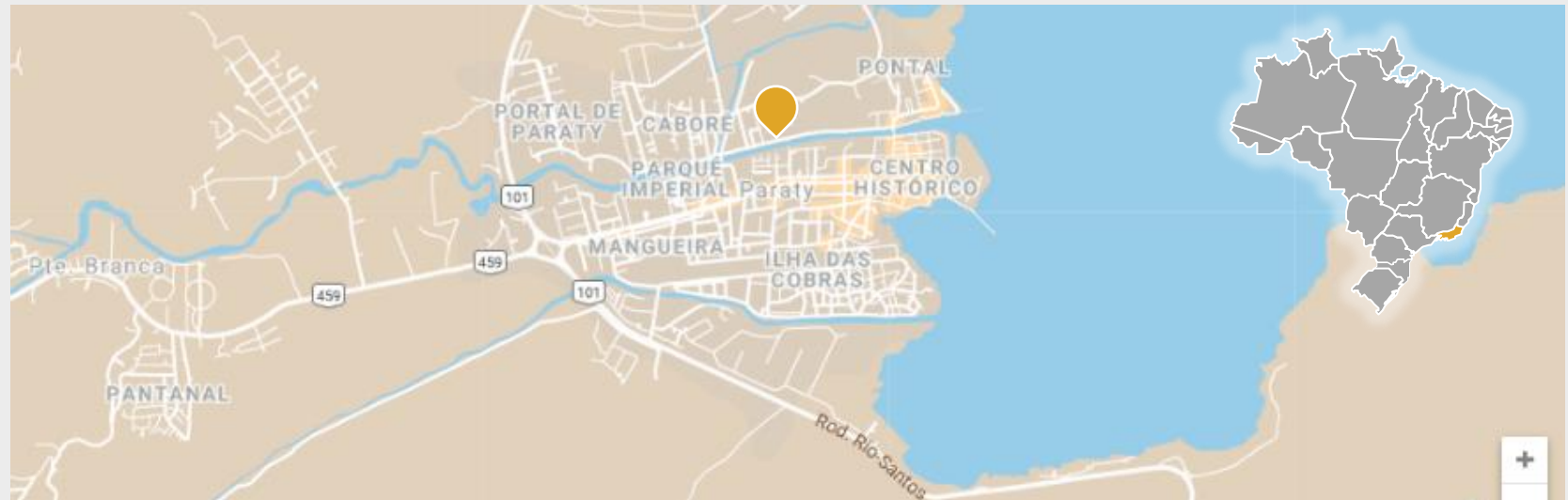


SELINA PARATY

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

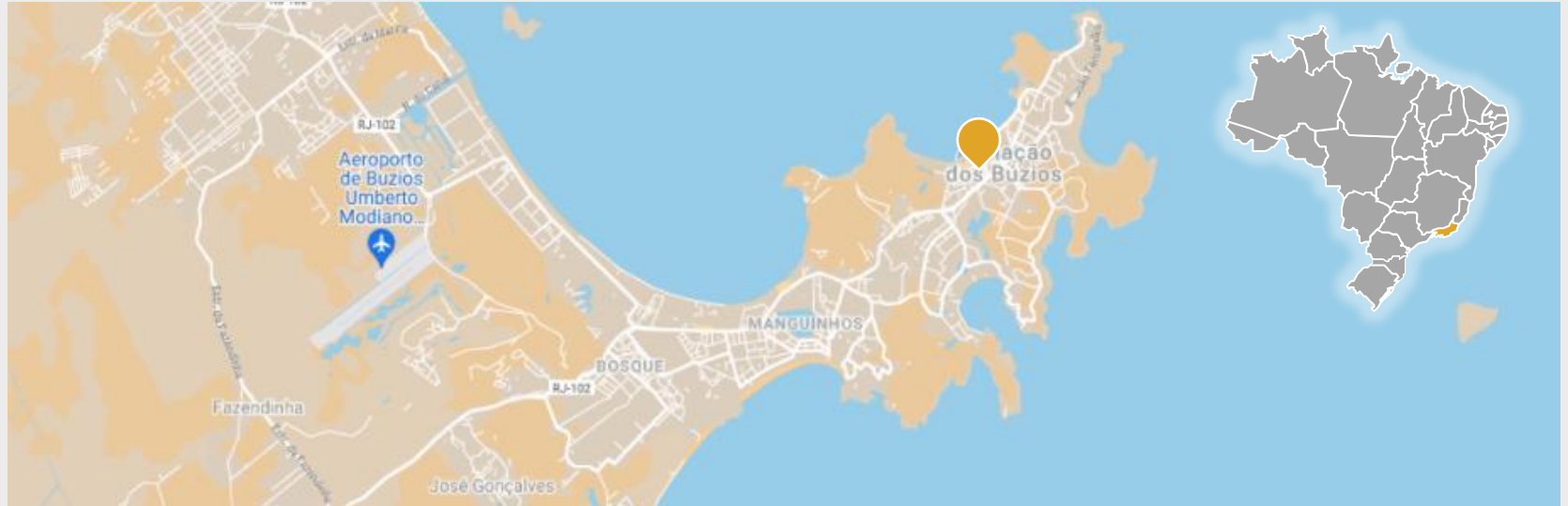
Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel

CRI III e IV

Valor de aquisição

R\$ 35.000.000,00

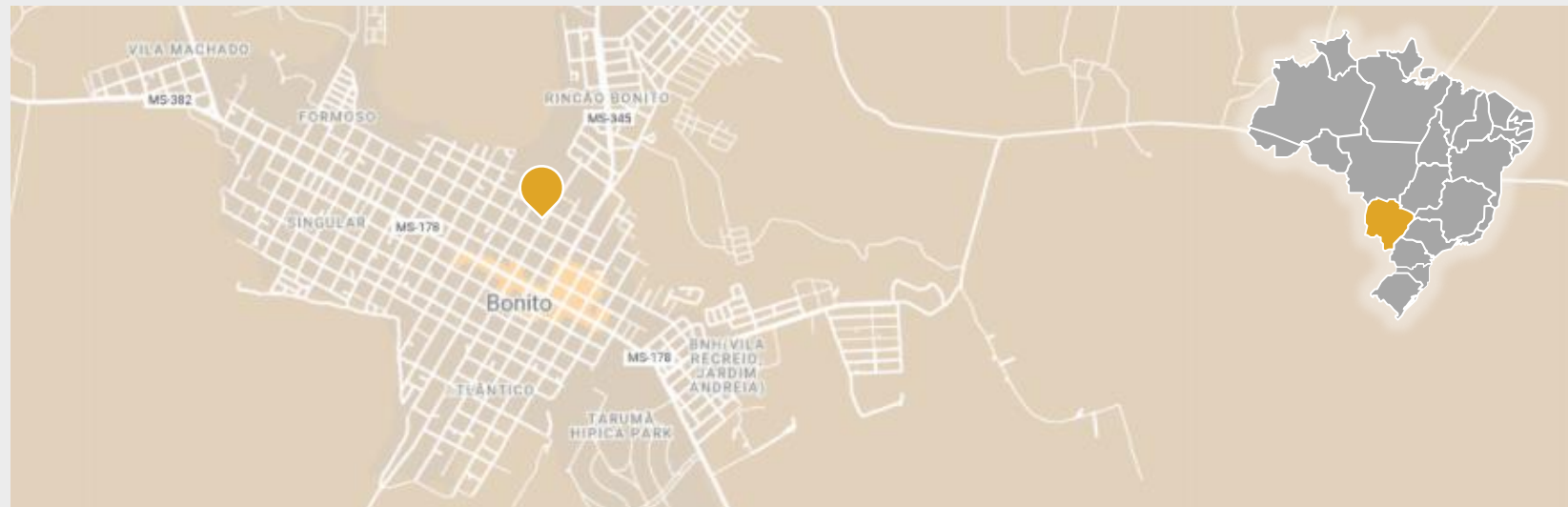


SELINA BONITO

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