



MGHT11

MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Julho | 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\$ 112.459.082

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 85,59

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

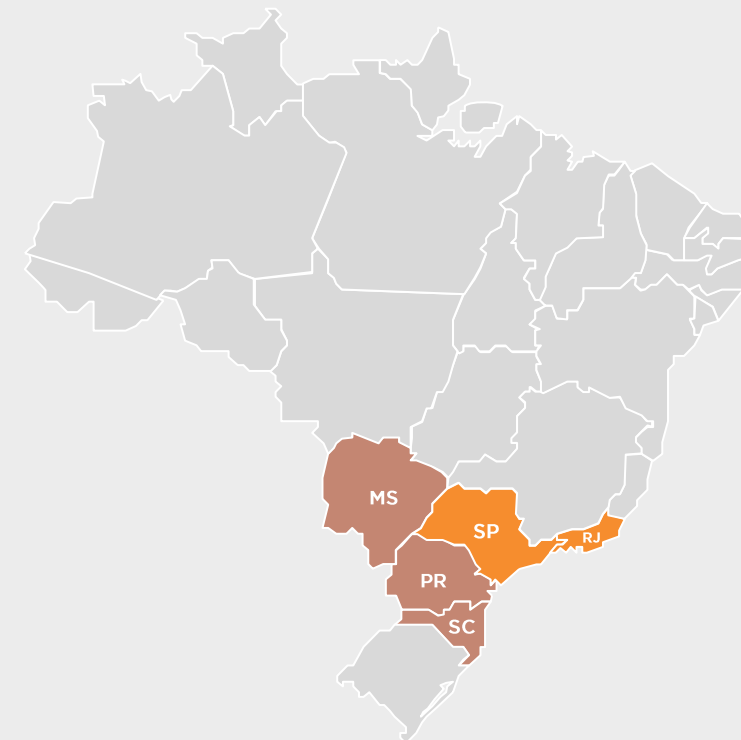
1.039

• 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	27.913.183	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	24,8%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	19.066.554	Foz do Iguaçu e Bonito	17,0%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.902.939	Copacabana	10,6%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.481.174	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		63.763.856		56,7%				



- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

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%

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Julho (R\$)	Acumulado 2022 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	-204.737,00	-956.348,56
Madalena	São Paulo (SP)	-261.245,00	-1.173.746,45
Floripa	Florianópolis (SC)	-216.774,00	66.387,77
Paraty	Paraty (RJ)	-142.450,00	-714.888,53
Aurora	São Paulo (SP)	-219.572,00	-1.230.455,16
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	4.895,00	414.066,41
Foz	Foz do Iguaçu (PR)	-53.835,00	-1.514.247,93
Búzios	Búzios (RJ)	-189.543,00	-1.347.913,35
Bonito	Bonito (MS)	-22.637,00	-613.740,86
Total		-1.305.898,00	-7.070.886,65

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 pesar sobre as operações, mas já observamos melhora nos resultados. Destacamos a estabilidade da receita de alimentos e bebidas de praticamente todas as operações, a recuperação na taxa de ocupação média e o aumento da valor médio da diária.

A equipe Selina segue focada em aumentar a eficiência operacional, com destaque para o controle de custos. O resultado de julho foi o primeiro impactado pela redução do quadro de funcionários em Foz. Segue em análise a compra de energia via mercado livre ou geração distribuída como alternativa ao mercado cativo para todas as operações.

As operações mais jovens seguem seu processo de maturação, contribuindo de forma relevante para a melhora dos resultados em julho. Búzios, Foz e Bonito praticamente dobraram o nível de ocupação e aumentaram o valor da diária em cerca de 20%. Ressaltamos que estes números sinalizam uma trajetória de crescimento, mas que ainda há melhora importante até o nível estabilizado destes hotéis.

3 CRI e Movimentações

Em julho foi liquidado 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, a nova dívida proporciona na prática alongamento do prazo de pagamento.

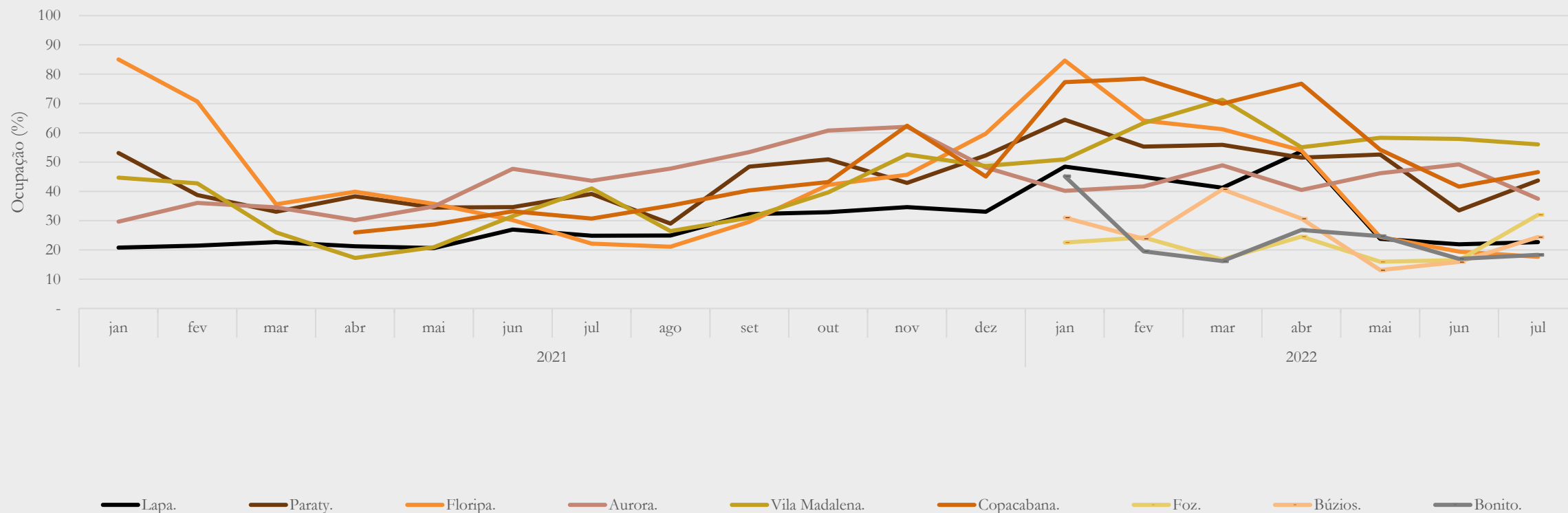
A operação totaliza um montante de R\$ 9 milhões, com prazo de 7 anos e taxa de IPCA + 9,50%, não havendo multa de pré-pagamento. O CRI foi liquidado em SPE detida integralmente pelo MGHT11, a qual é proprietária do imóvel Búzios. Nos próximos meses teremos a dissolução desta SPE, transferindo a posse direta dos ativos e o CRI para o Fundo.

Também reduzimos a carteira de recebíveis com a venda de R\$ 9,5 milhões do CRI Selina III para aumentar a liquidez do portfólio. O desinvestimento parcial contribuiu para a geração de resultado no mês por conta da realização dos ganhos provenientes da correção monetária acumulada no papel. Ressaltamos que a venda se restringiu à série sênior indexada ao IPCA, com a manutenção da série subordinada Pré com participação nos lucros das operações hoteleiras.

NOTA DO GESTOR

Considerando o momento de maior incerteza do cenário global e de juros locais em patamares bastante elevados, entendemos ser prudente que o Fundo conte com posição de caixa confortável para cumprir com suas obrigações. Como mencionado em relatórios anteriores, julgamos ser mais vantajoso obter recursos via alavancagem e venda de ativos neste período adverso, onde uma emissão seria dilutiva para os investidores. A liquidação do CRI Búzios e o desinvestimento parcial do CRI Selina III são movimentações nessa direção. Finalmente, almejamos em breve atingir um nível de liquidez suficiente para financiar todos os desembolsos até o fim do 1º semestre de 2023.

OCUPAÇÃO 2021 e 2022

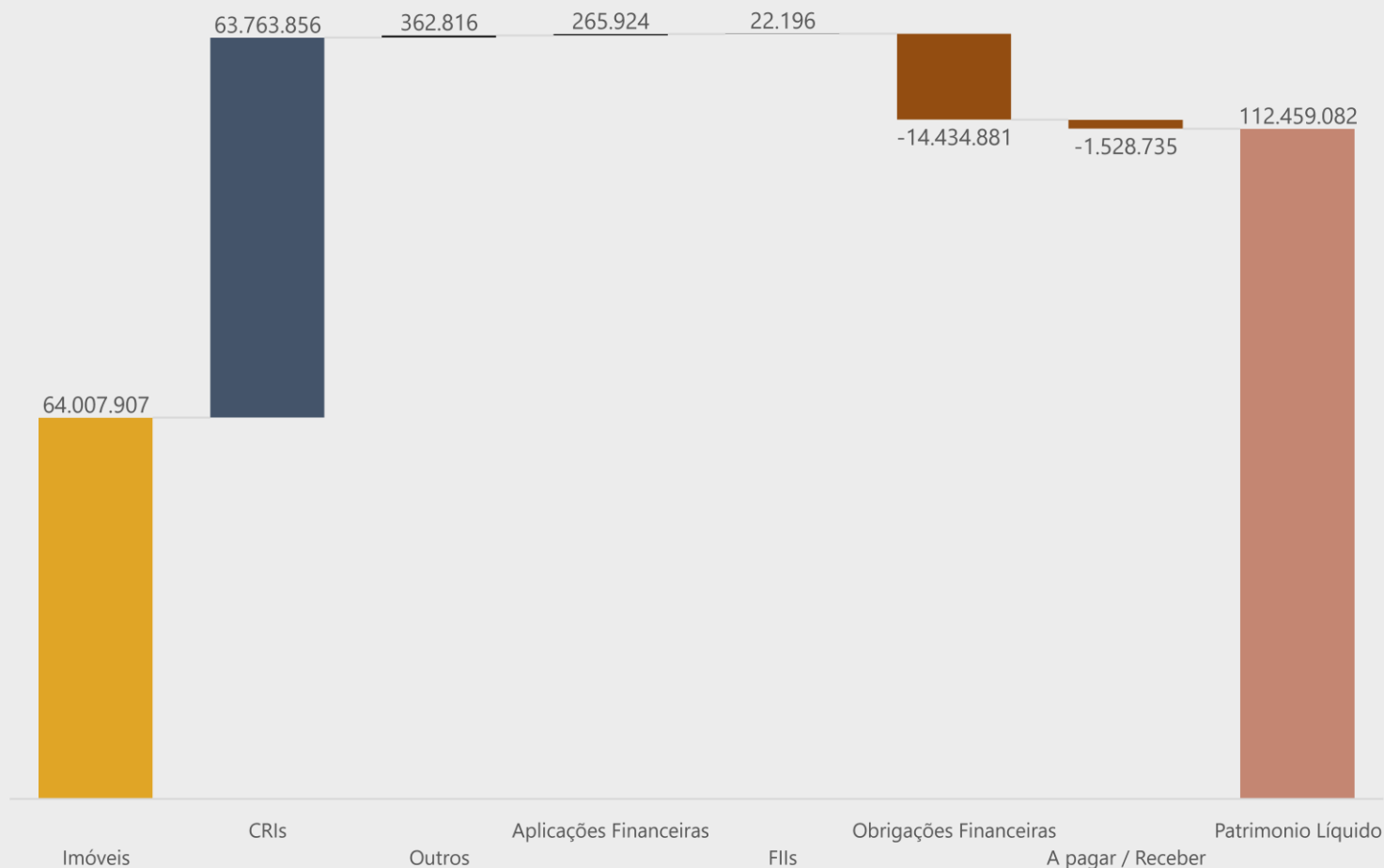


ABR 2021 e 2022 Average bed rate



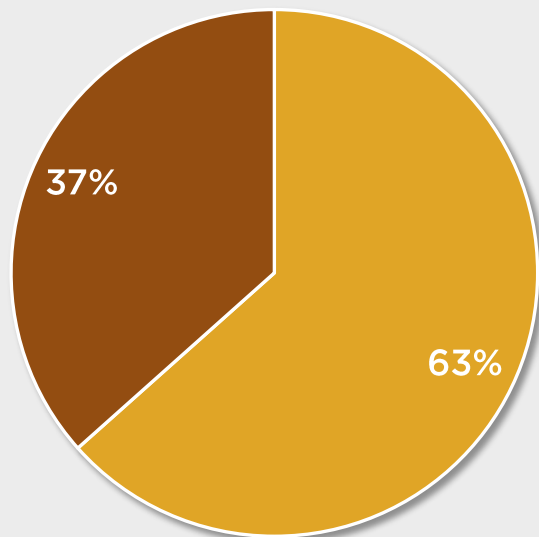
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	64.007.907
CRIs	63.763.856
Outros	362.816
Aplicações Financeiras	265.924
FII's	22.196
Obrigações Financeiras	-14.434.881
A pagar / Receber	-1.528.735
Patrimônio Líquido	112.459.082



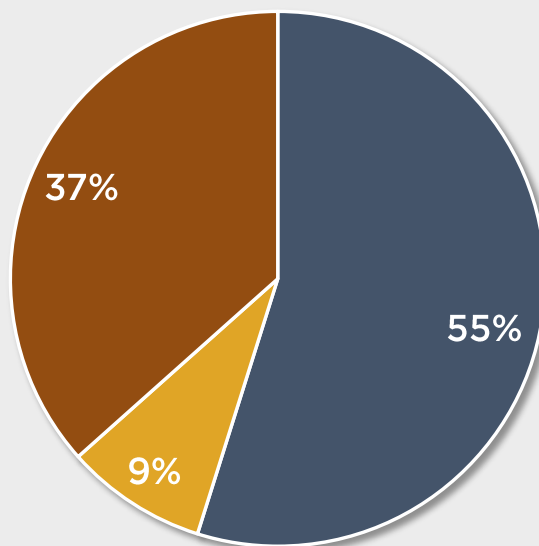
CARTEIRA

Imóveis por Estado (% do Investido)



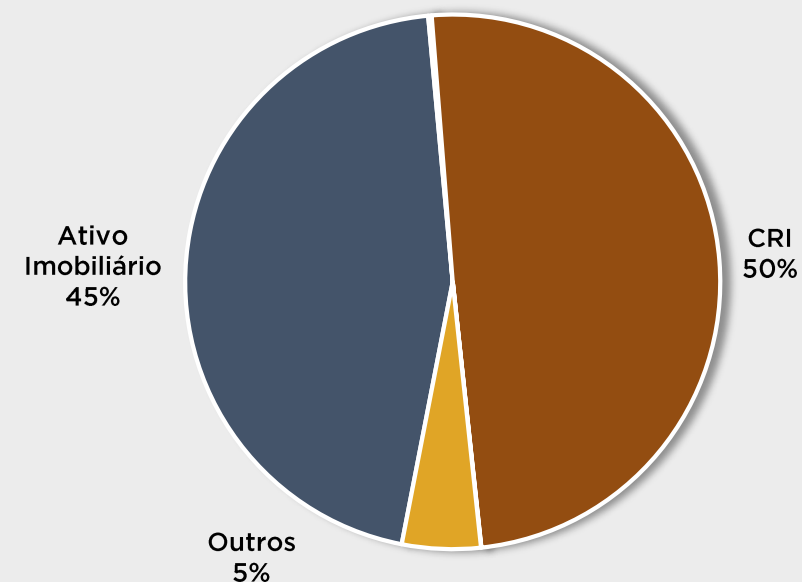
■ SP ■ RJ

Imóveis (% do Investido)



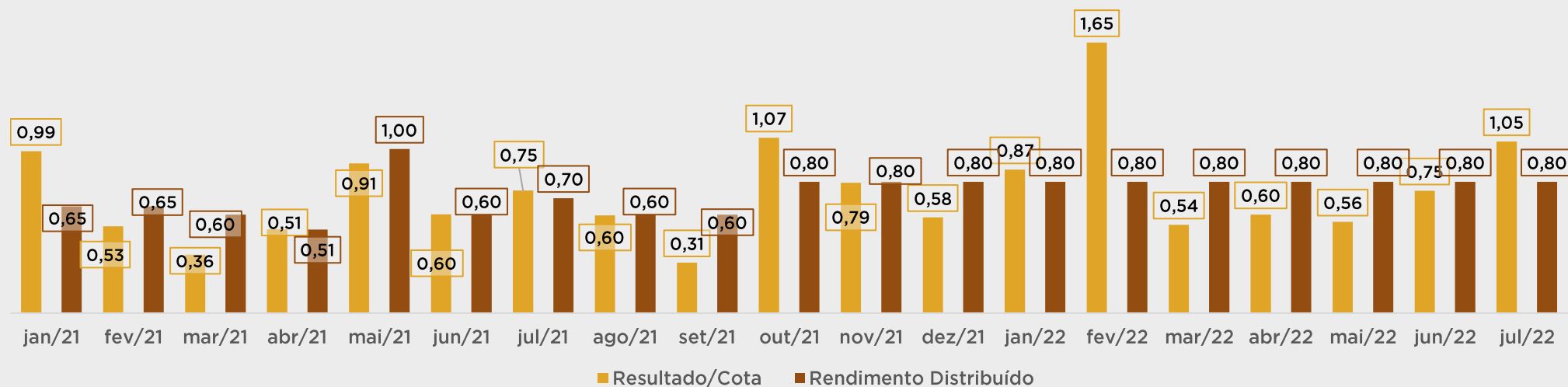
■ Vila Madalena ■ Canopy ■ Búzios

Ativos



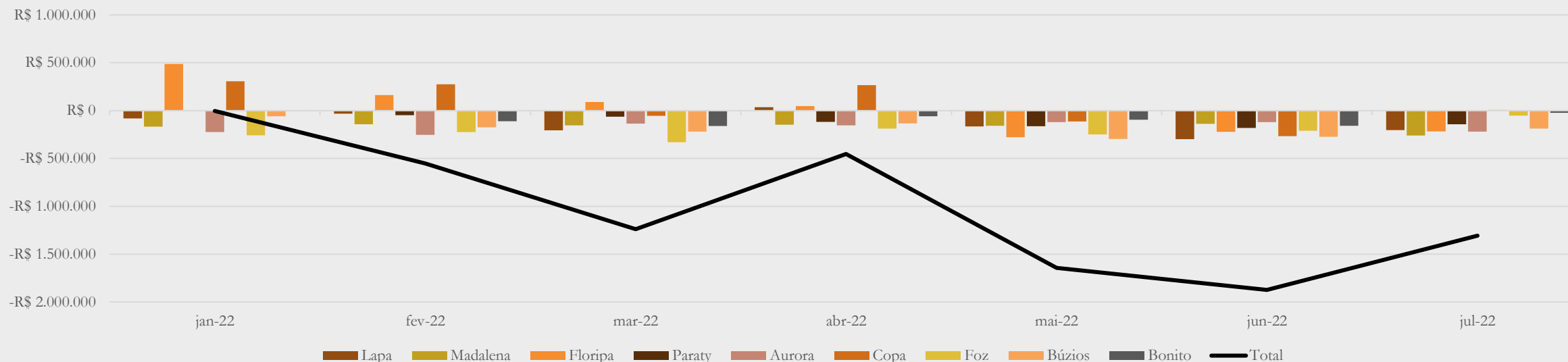
RESULTADOS

	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	295.054	292.263	296.609	353.397	1.815.710
Rendimentos FIIs	255	272	292	278	1.596
Juros e Correção	678.024	648.814	689.210	549.511	3.820.137
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - CRI	0	0	267.492	576.380	2.249.256
LCI e Liquidez	8.423	13.845	10.516	31.400	88.663
Despesas (+/-)	-193.257	-223.472	-283.425	-136.416	-1.225.102
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	788.500	731.722	980.694	1.374.549	6.750.260



EBITDA 2022

EBITDA por Operação - Mensal (2022)



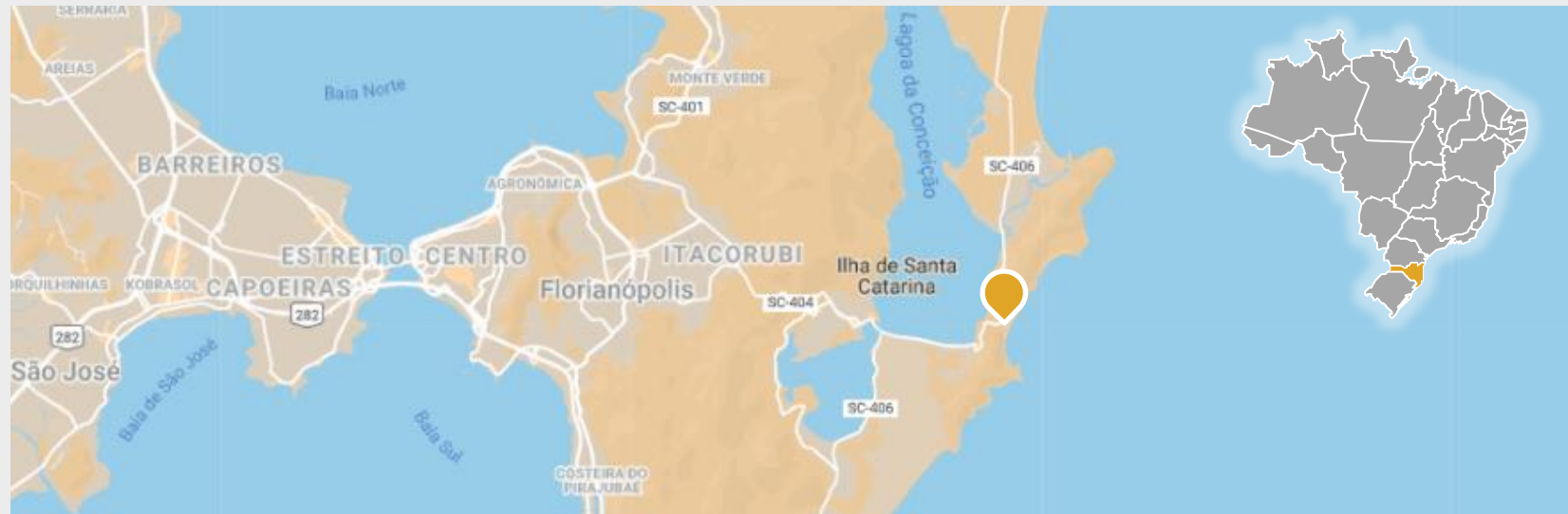
	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	Acumulado 2022
Lapa	- 82.301	- 33.497	- 205.433	- 34.497	- 165.814	- 299.065	- 204.737	- 956.349
Madalena	- 168.984	- 142.505	- 155.171	- 147.184	- 159.457	- 139.201	- 261.245	- 1.173.746
Floripa	486.885	160.744	89.584	46.820	279.018	221.853	216.774	66.388
Paraty	601	47.943	63.605	118.026	162.618	180.847	142.450	714.889
Aurora	- 224.306	- 253.766	- 137.386	- 154.376	- 120.639	- 120.411	- 219.572	- 1.230.455
Copa	306.175	274.460	54.585	265.854	114.223	268.510	4.895	414.066
Foz	- 258.683	- 223.576	- 329.941	- 188.356	- 248.986	- 210.871	- 53.835	- 1.514.248
Búzios	- 58.721	- 174.722	- 220.509	- 133.953	- 296.223	- 274.243	- 189.543	- 1.347.913
Bonito	- 4.109	- 112.140	- 161.640	- 59.212	- 95.843	- 158.159	- 22.637	- 613.741
Total	- 3.443	- 552.945	- 1.238.686	- 453.936	- 1.642.820	- 1.873.159	- 1.305.898	- 7.070.887

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

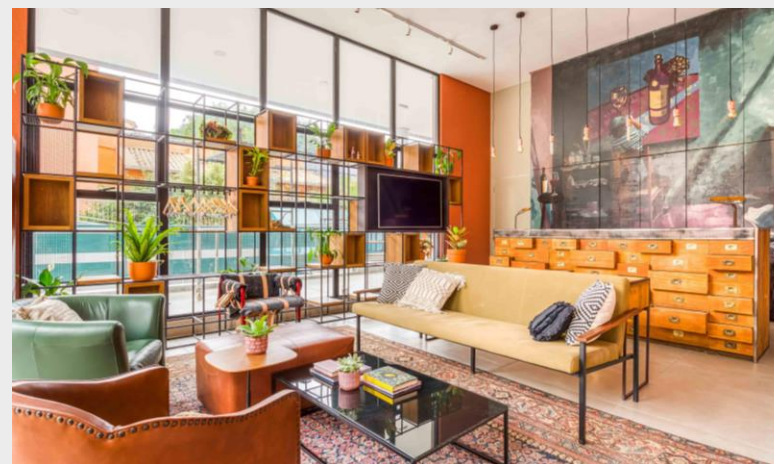


Nº de quartos	83
Nº de leitos	381
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

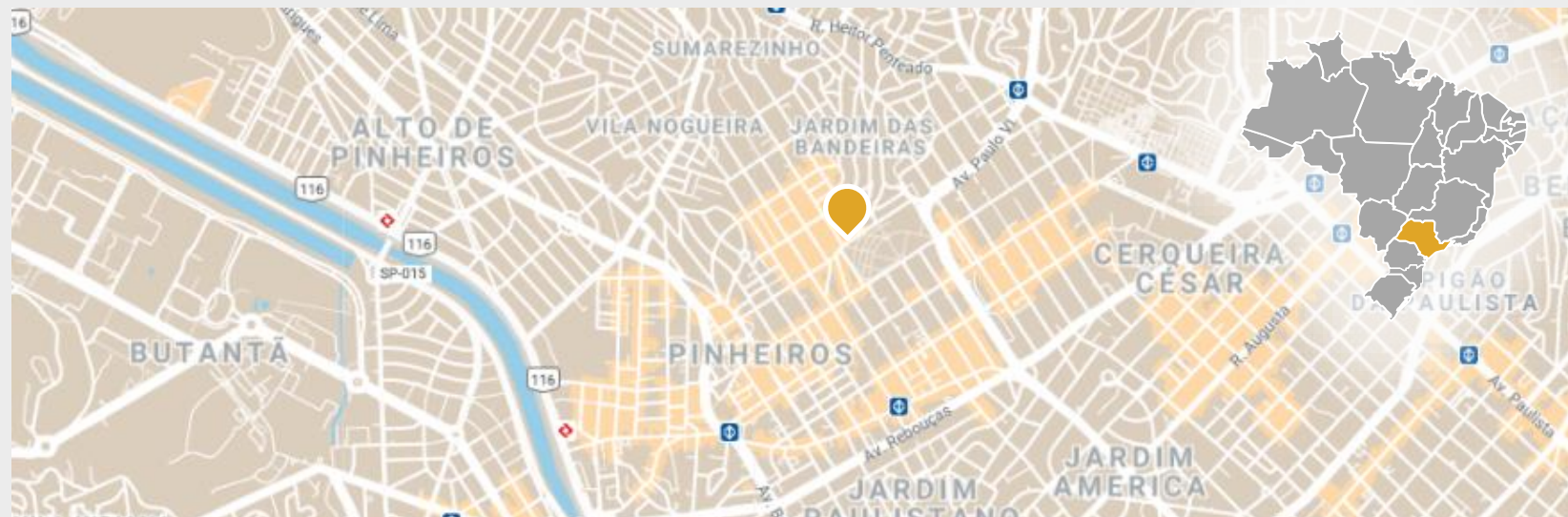


SELINA VILA MADALENA

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

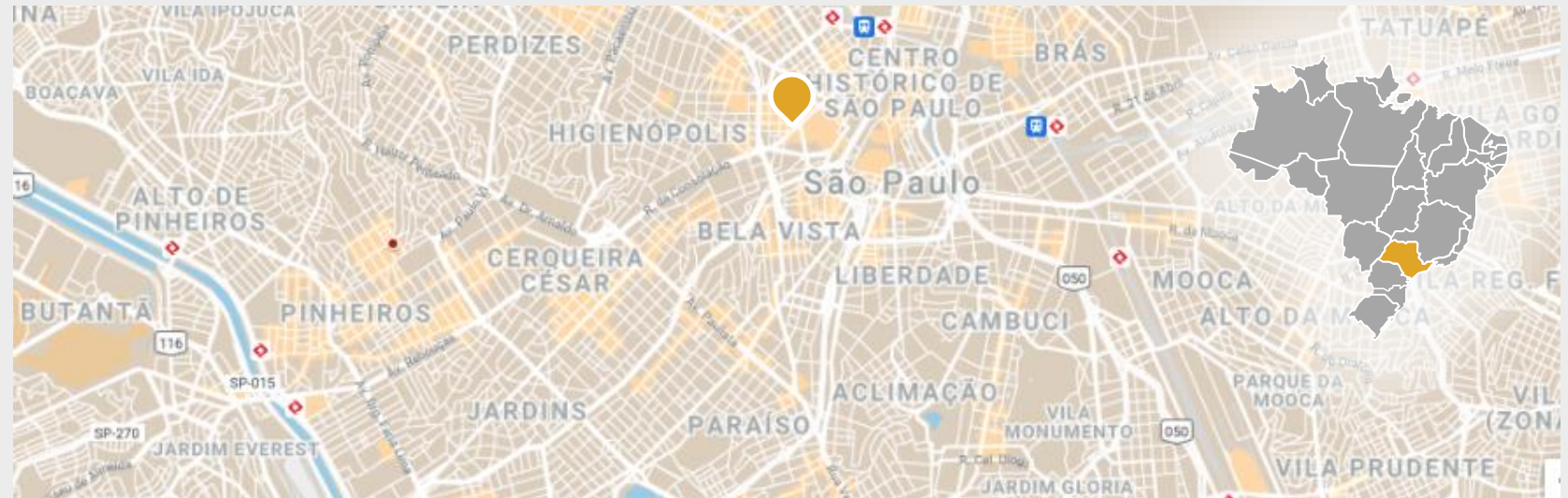


SELINA AURORA



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

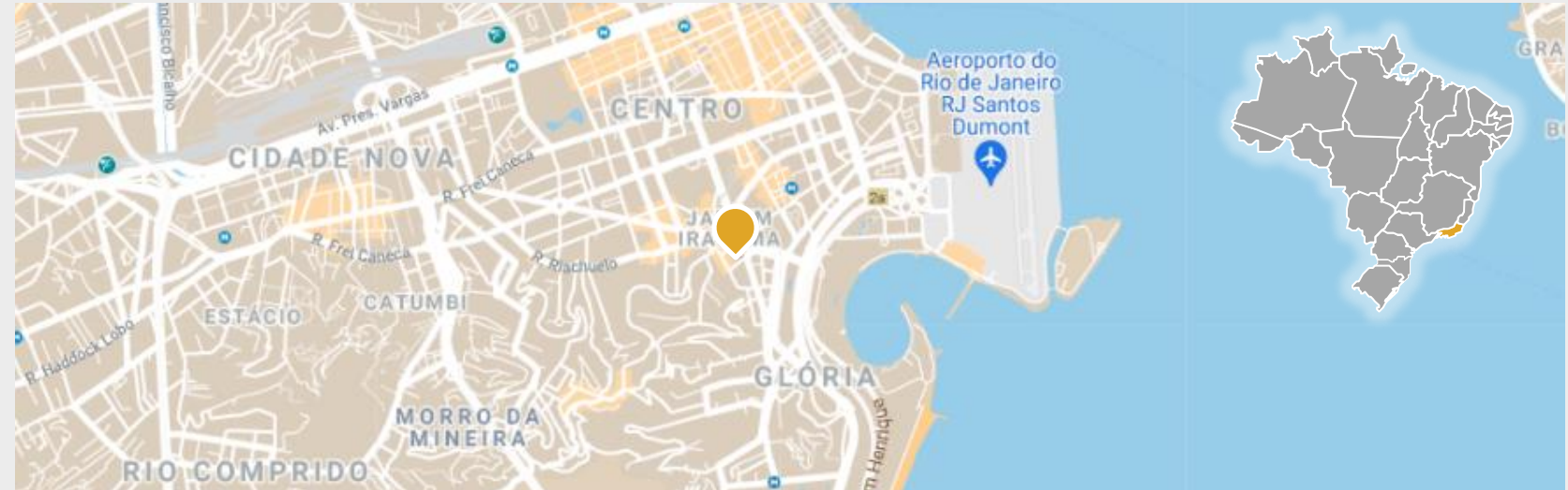


SELINA LAPA

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

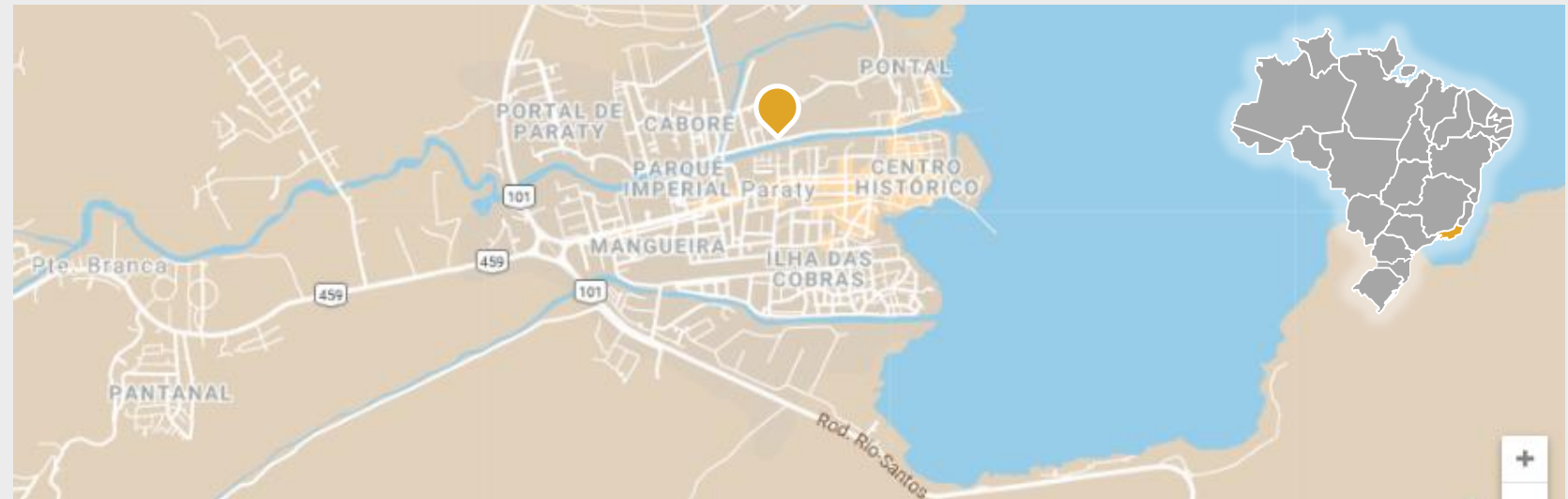


SELINA PARATY

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

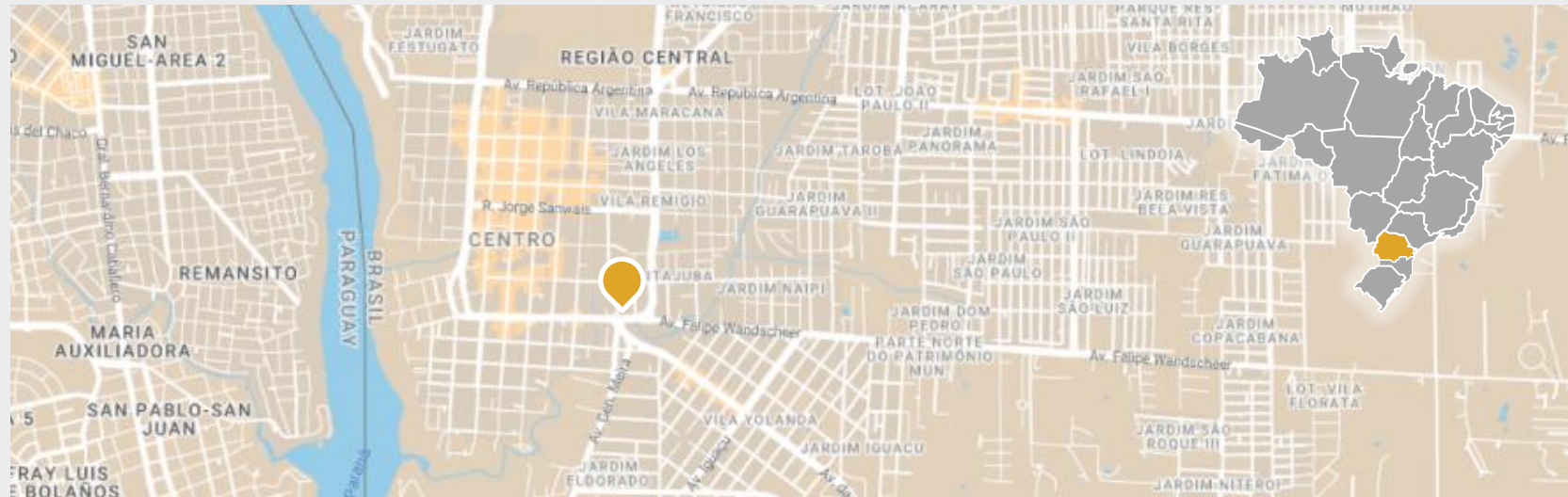


SELINA FOZ DO IGUAÇU

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

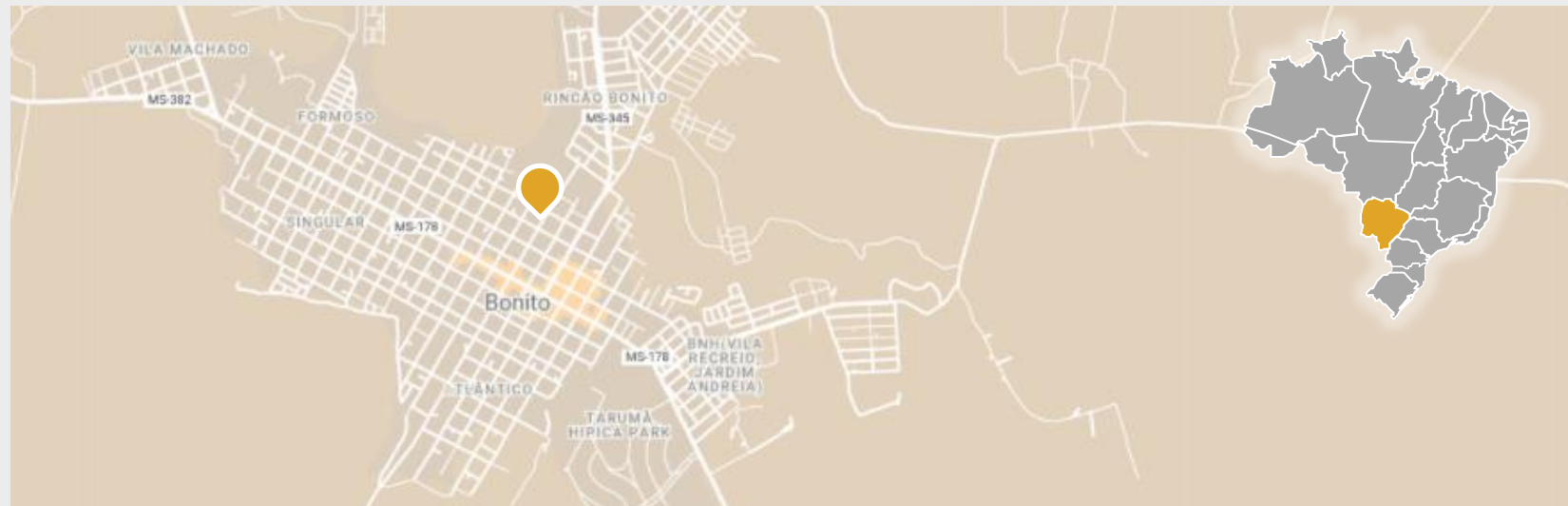


SELINA BONITO

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