



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Agosto | 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\$ 112.880.634
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 85,92
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
1.039
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,80/cota

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Agosto (R\$)	Acumulado 2022 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	-201.804,19	-1.158.152,75
Madalena	São Paulo (SP)	-204.176,43	-1.377.922,88
Floripa	Florianópolis (SC)	-129.340,81	-62.953,04
Paraty	Paraty (RJ)	-149.433,91	-864.322,44
Aurora	São Paulo (SP)	-80.577,54	-1.311.032,70
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	-178.412,02	235.654,39
Foz	Foz do Iguaçu (PR)	-177.952,65	-1.692.200,58
Búzios	Búzios (RJ)	-241.011,90	-1.588.925,25
Bonito	Bonito (MS)	-41.139,02	-654.879,88
Total		-1.403.848,47	-8.474.735,12

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 o crescimento da receita de alimentos e bebidas, 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. Desde o início de 2022, as despesas operacionais no nível dos hotéis diminuíram em cerca de 10%, sendo que os esforços de redução de custos continuam. Do lado do faturamento, mudanças no modelo de exploração e parcerias levaram a um crescimento relevante das receitas de alimentos e bebidas, com praticamente todas as unidades apresentando vendas no último mês (baixa temporada) acima de janeiro (alta temporada).

As operações mais jovens de Búzios, Foz e Bonito seguem seu processo de maturação. Desde o início da baixa temporada, os três hotéis apresentam contínuo aumento das receitas tanto de quartos como de alimentos e bebidas. Com essas propriedades atingindo cerca de um ano de idade ao final de 2022, teremos o portfólio de hotéis como um todo mais bem posicionado para aproveitar a alta temporada, trazendo boas perspectivas de resultado.

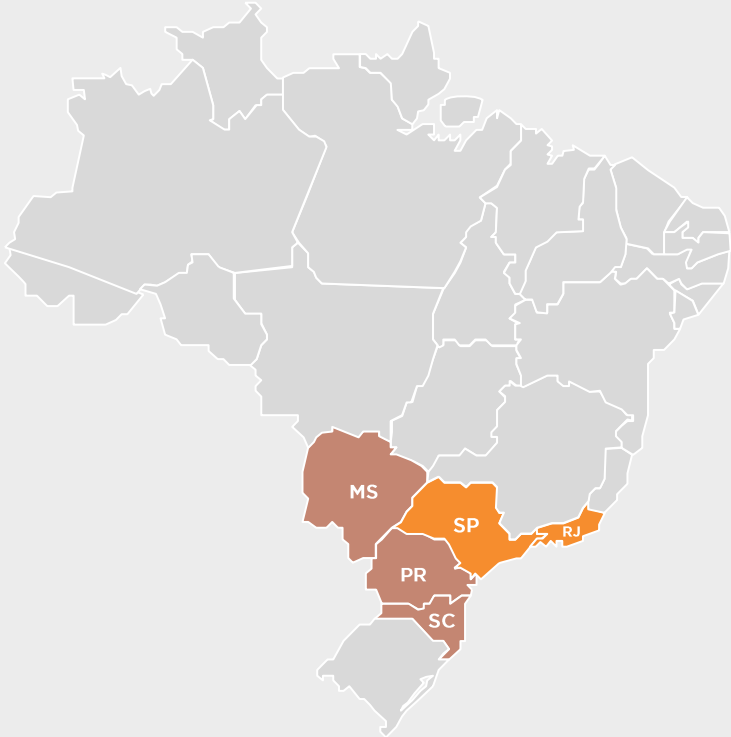
3 Movimentações

Reduzimos a carteira de recebíveis com a venda de R\$ 3,0 milhões do CRI Selina I 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.

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	25.556.467	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	22,6%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	19.066.101	Foz do Iguaçu e Bonito	16,9%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.864.994	Copacabana	10,5%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.526.298	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		61.413.867		54,4%				

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%

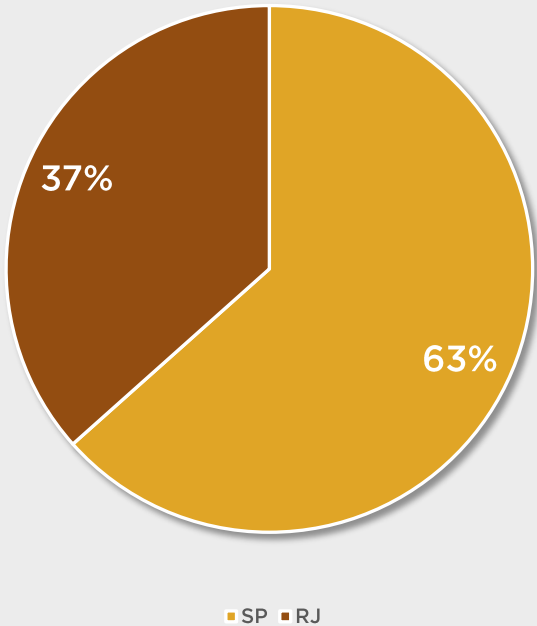
PORTFÓLIO



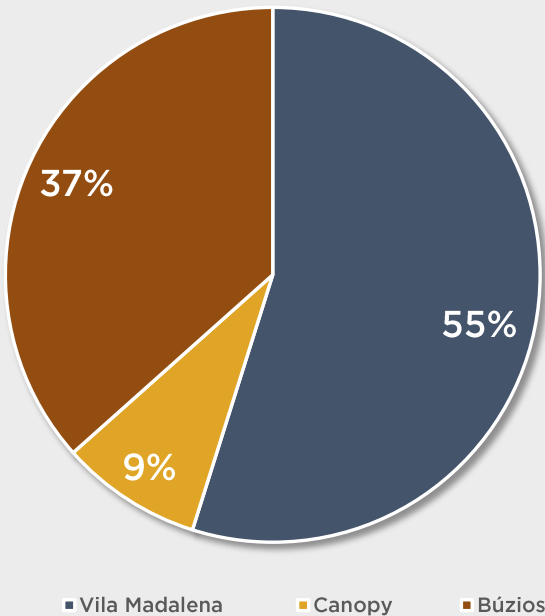
- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

CARTEIRA

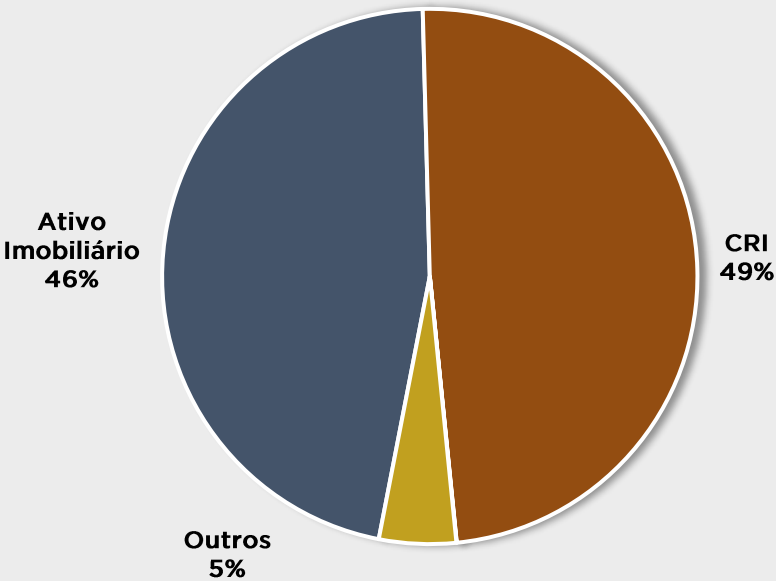
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

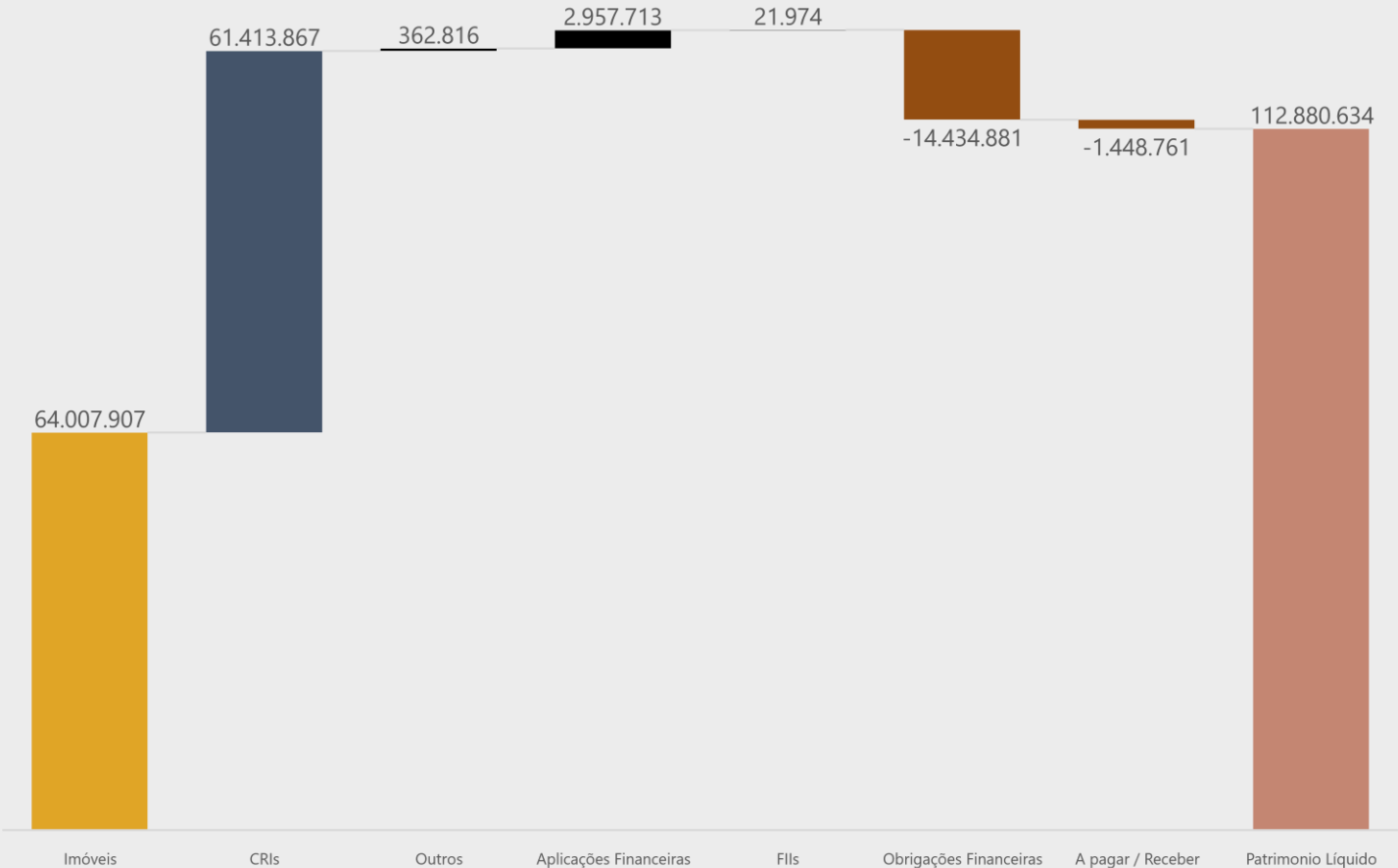


Ativos

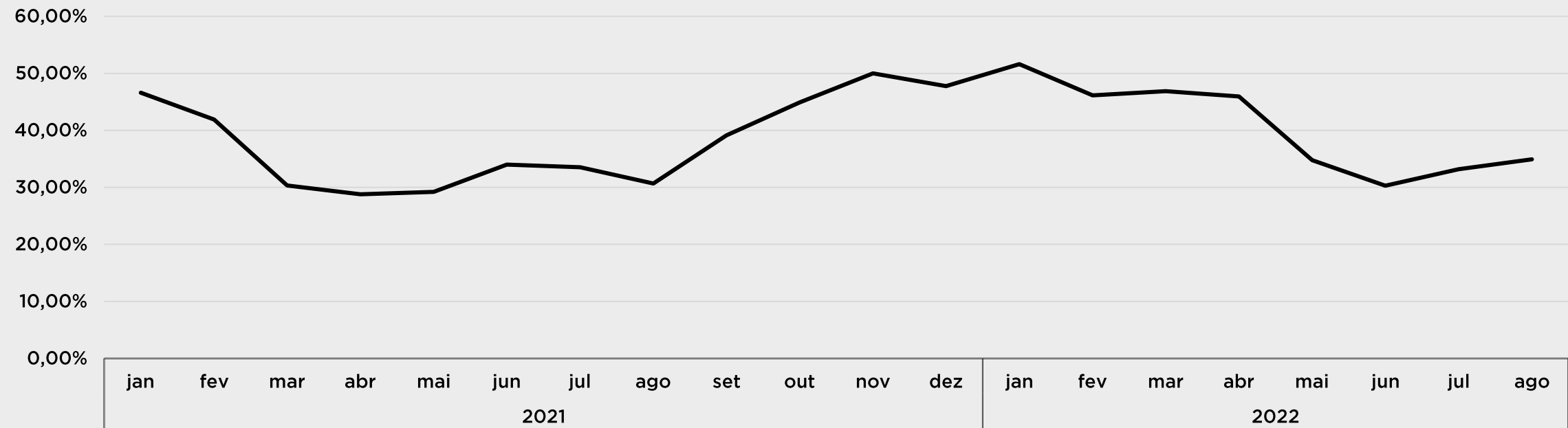


CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	64.007.907
CRI's	61.413.867
Outros	362.816
Aplicações Financeiras	2.957.713
FII's	21.974
Obrigações Financeiras	-14.434.881
A pagar / Receber	-1.448.761
Patrimonio Líquido	112.880.634

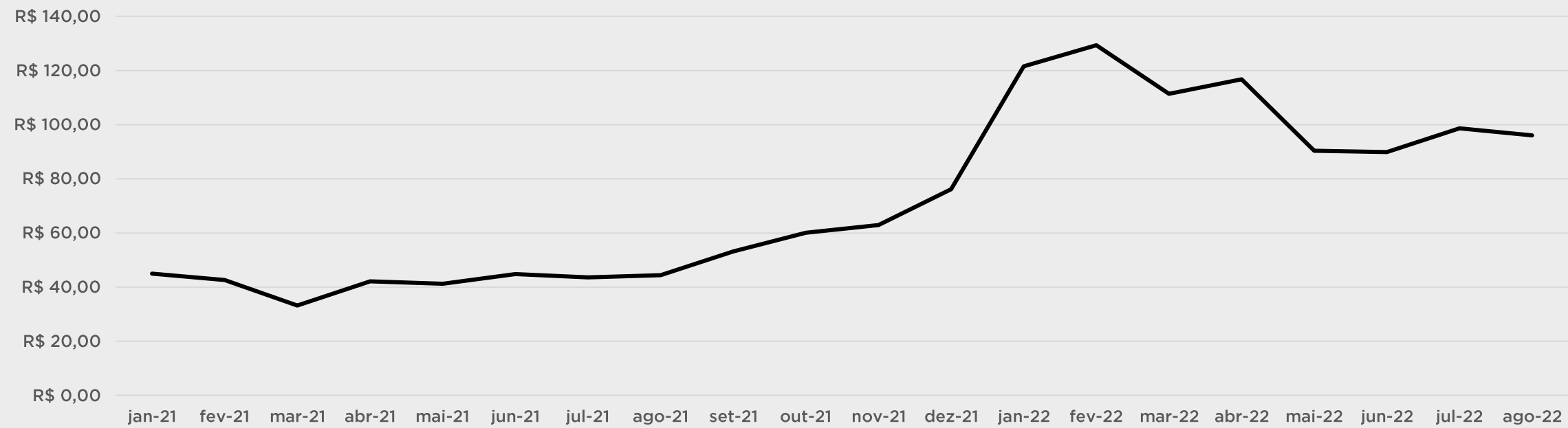


TAXA DE OCUPAÇÃO



	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22
Lapa Madalena	53,07	38,73	33,04	38,27	34,46	34,62	39,08	28,96	48,44	50,93	42,84	52,23	64,41	55,28	55,83	51,49	52,60	33,44	43,69	37,13
Floripa	44,66	42,70	25,97	17,19	20,88	31,49	41,01	26,37	31,01	39,61	52,57	48,67	50,87	63,33	71,31	55,07	58,28	57,93	56,05	48,11
Paraty	85,03	70,71	35,56	39,88	35,72	30,13	22,13	21,07	29,54	42,15	45,62	59,68	84,70	64,16	61,20	53,99	24,35	19,42	17,60	21,46
Aurora				25,93	28,68	33,13	30,67	35,13	40,28	43,19	62,40	45,03	77,29	78,46	69,90	76,74	54,24	41,58	46,54	62,64
Copa													22,51	24,19	16,67	24,53	15,93	16,44	31,96	26,40
Foz													31,00	23,78	40,68	30,68	13,09	15,84	24,36	20,27
Búzios													45,13	19,52	16,16	26,80	24,67	16,94	18,30	20,69
Bonito	46,63	41,92	30,33	28,78	29,20	33,99	33,55	30,69	39,14	44,91	50,02	47,79	51,61	46,14	46,87	45,94	34,79	30,29	33,17	34,90
Média	57,35	48,51	31,23	30,01	29,79	32,67	33,29	28,44	37,69	44,16	50,69	50,68	53,44	46,86	47,33	45,66	34,74	28,98	33,96	33,95

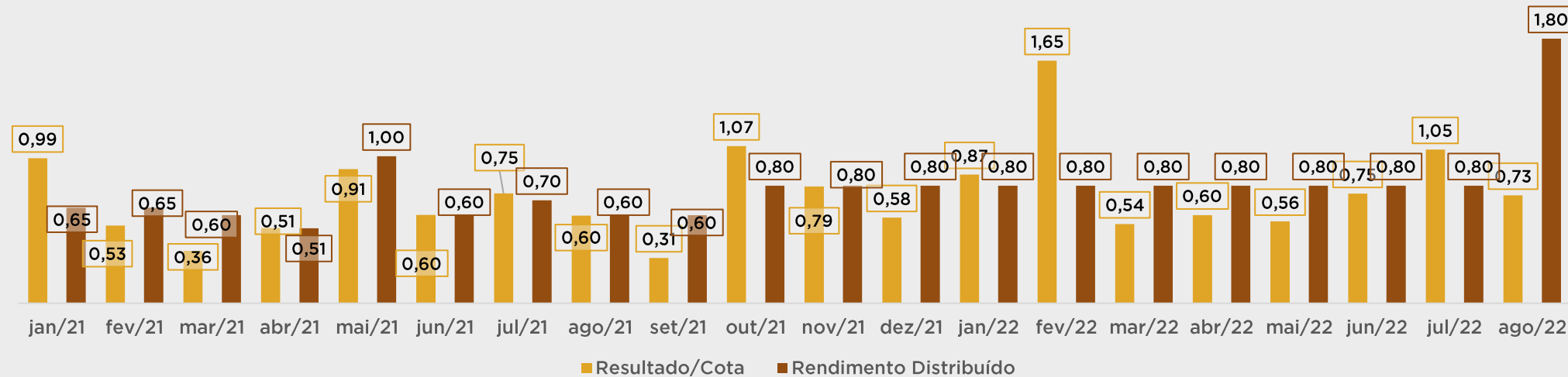
AVERAGE BED RATE



R\$	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22
Lapa	56,45	51,20	43,44	40,66	42,57	45,74	53,01	57,43	66,69	81,53	81,84	101,37	103,99	120,82	97,84	102,28	110,48	90,92	107,11	110,39
Madalena	55,03	57,65	55,14	73,11	68,47	64,75	63,55	77,54	81,65	87,19	91,55	95,14	106,12	103,30	104,09	133,34	101,51	109,39	102,32	104,75
Floripa	123,33	113,28	75,36	68,80	61,37	66,56	66,28	67,87	84,23	91,91	105,38	124,32	134,64	138,71	117,74	101,85	85,01	82,04	76,50	88,24
Paraty	120,00	115,41	90,87	93,66	91,42	114,26	86,72	77,70	91,45	107,33	105,63	150,93	132,40	145,93	123,39	108,19	76,36	85,46	99,44	90,65
Aurora	50,38	46,12	33,88	36,01	36,28	39,67	39,29	37,16	46,47	47,70	56,61	57,21	43,22	44,26	61,98	63,39	63,54	69,47	71,68	72,54
Copa	0,00	0,00	0,00	66,94	70,93	72,68	83,66	81,97	108,04	124,92	125,21	156,39	160,38	156,16	129,65	143,79	120,88	111,96	133,54	136,02
Foz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82,84	84,67	72,90	76,69	58,40	75,28	88,03	69,17
Búzios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183,83	230,88	190,61	202,23	114,60	112,38	108,71	102,42
Bonito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146,39	139,67	104,30	119,08	82,57	72,07	100,71	90,24
Média	45,02	42,63	33,19	42,13	41,23	44,85	43,61	44,41	53,17	60,06	62,91	76,15	121,54	129,38	111,39	116,76	90,37	89,88	98,67	96,05

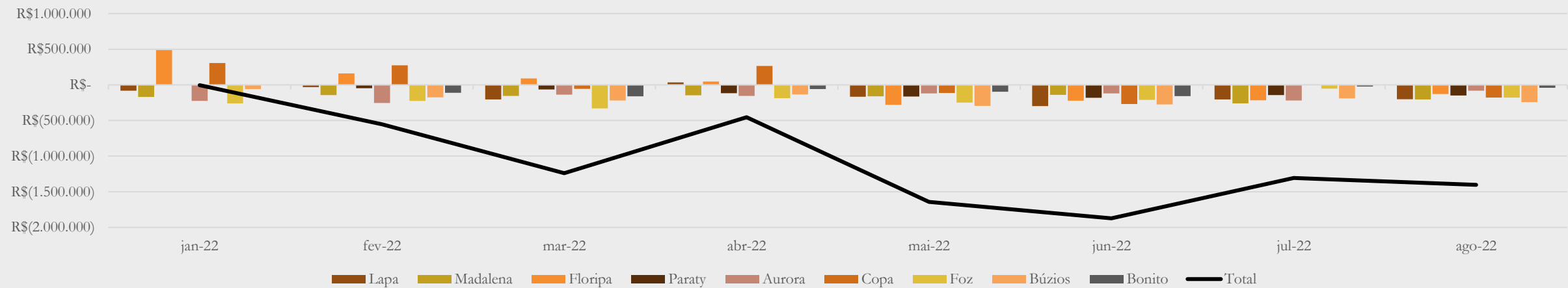
RESULTADOS

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	292.263	296.609	353.397	353.397	1.885.773
Rendimentos FIIs	272	292	278	287	1.648
Juros e Correção	648.814	689.210	549.511	628.705	3.790.428
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - CRI	0	267.492	576.380	92.939	936.811
LCI e Liquidez	13.845	10.516	31.400	20.246	93.924
Despesas (+/-)	-223.472	-283.425	-136.416	-130.375	-1.159.604
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	731.722	980.694	1.374.549	965.198	5.548.980



EBITDA 2022

EBITDA por Operação - Mensal (2022)



		jan-22		fev-22		mar-22		abr-22		mai-22		jun-22		jul-22		ago-22	Acumulado 2022
Lapa	-	82.301	-	33.497	-	205.433	-	34.497	-	165.814	-	299.065	-	204.737	-	201.804	- 1.158.153
Madalena	-	168.984	-	142.505	-	155.171	-	147.184	-	159.457	-	139.201	-	261.245	-	204.176	- 1.377.923
Floripa		486.885		160.744		89.584		46.820	-	279.018	-	221.853	-	216.774	-	129.341	- 62.953
Paraty		601	-	47.943	-	63.605	-	118.026	-	162.618	-	180.847	-	142.450	-	149.434	- 864.322
Aurora	-	224.306	-	253.766	-	137.386	-	154.376	-	120.639	-	120.411	-	219.572	-	80.578	- 1.311.033
Copa		306.175		274.460	-	54.585	-	265.854	-	114.223	-	268.510		4.895	-	178.412	235.654
Foz	-	258.683	-	223.576	-	329.941	-	188.356	-	248.986	-	210.871	-	53.835	-	177.953	- 1.692.201
Búzios	-	58.721	-	174.722	-	220.509	-	133.953	-	296.223	-	274.243	-	189.543	-	241.012	- 1.588.925
Bonito	-	4.109	-	112.140	-	161.640	-	59.212	-	95.843	-	158.159	-	22.637	-	41.139	- 654.880
Total	-	3.443	-	552.945	-	1.238.686	-	453.936	-	1.642.820	-	1.873.159	-	-1.305.898	-	-1.403.848	-8.474.735

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

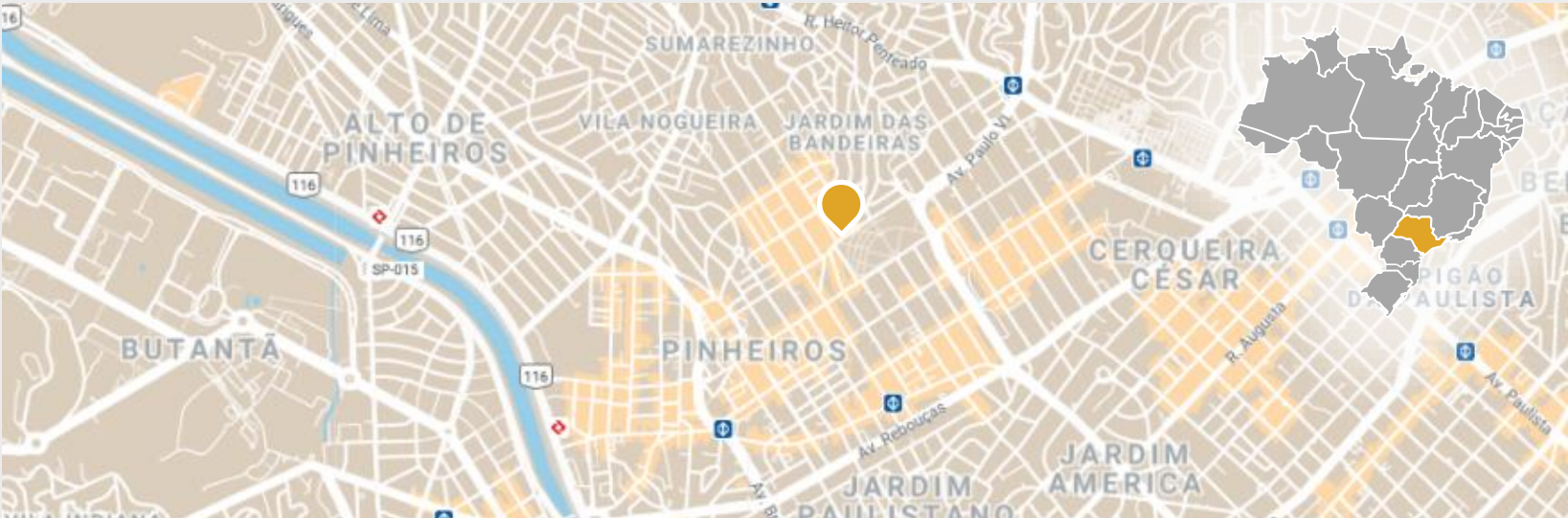


SELINA VILA MADALENA

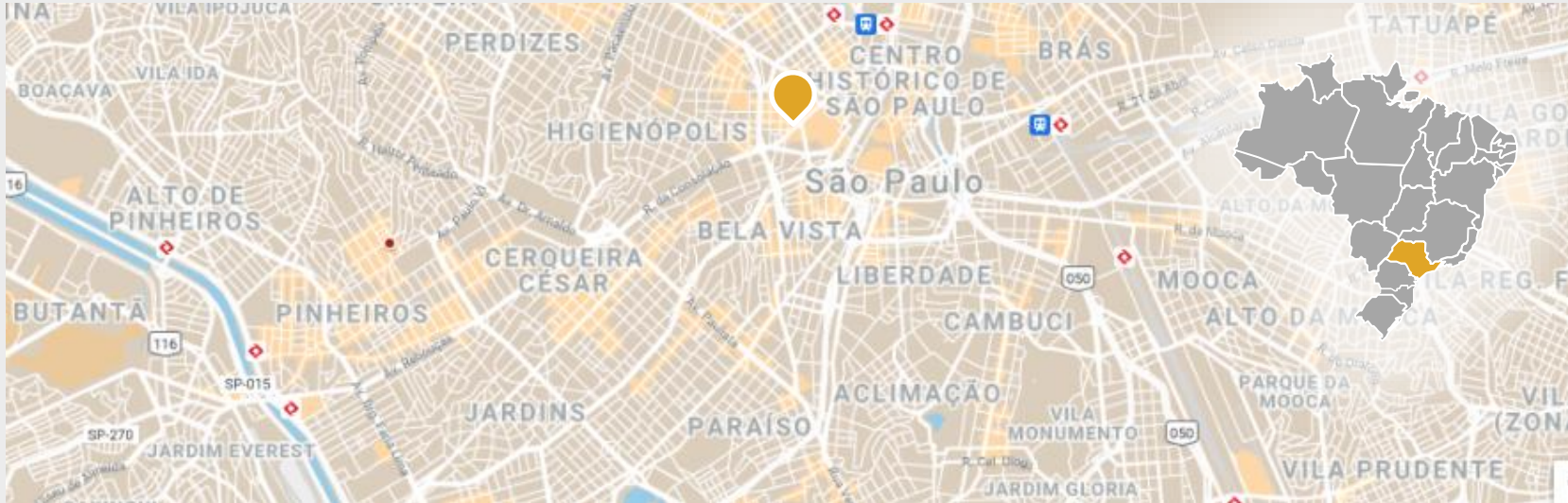
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

SELINA COPACABANA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

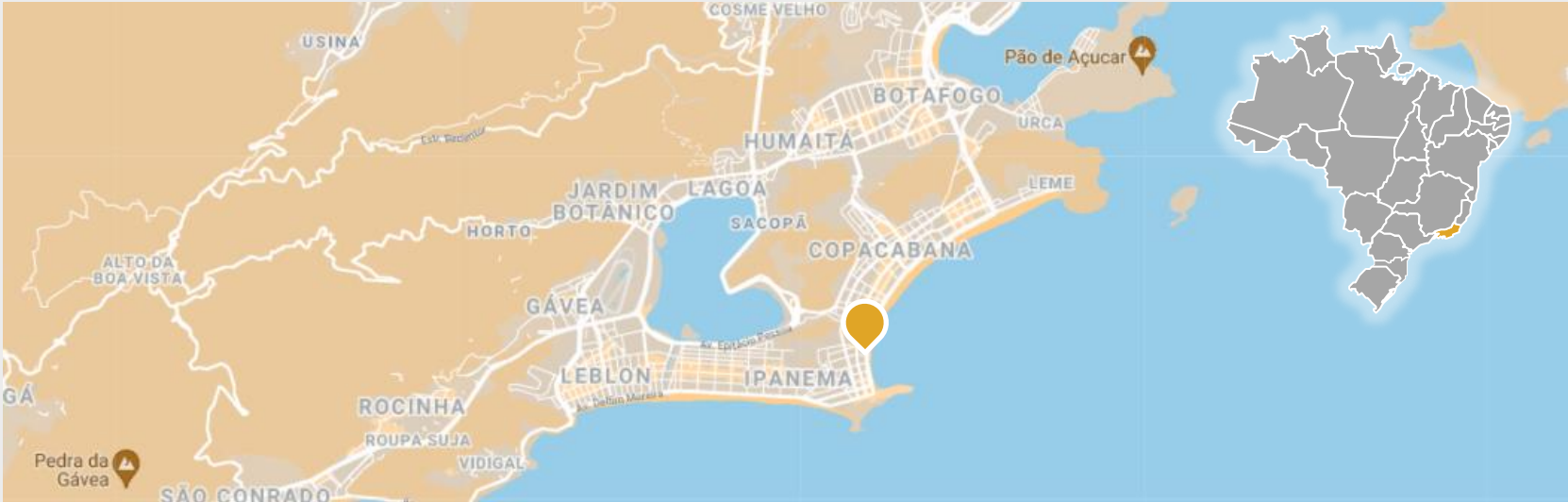


Nº de quartos 116

Nº de leitos 370

Início da operação hoteleira Dezembro/2020

Exposição CRI/Imóvel CRI II

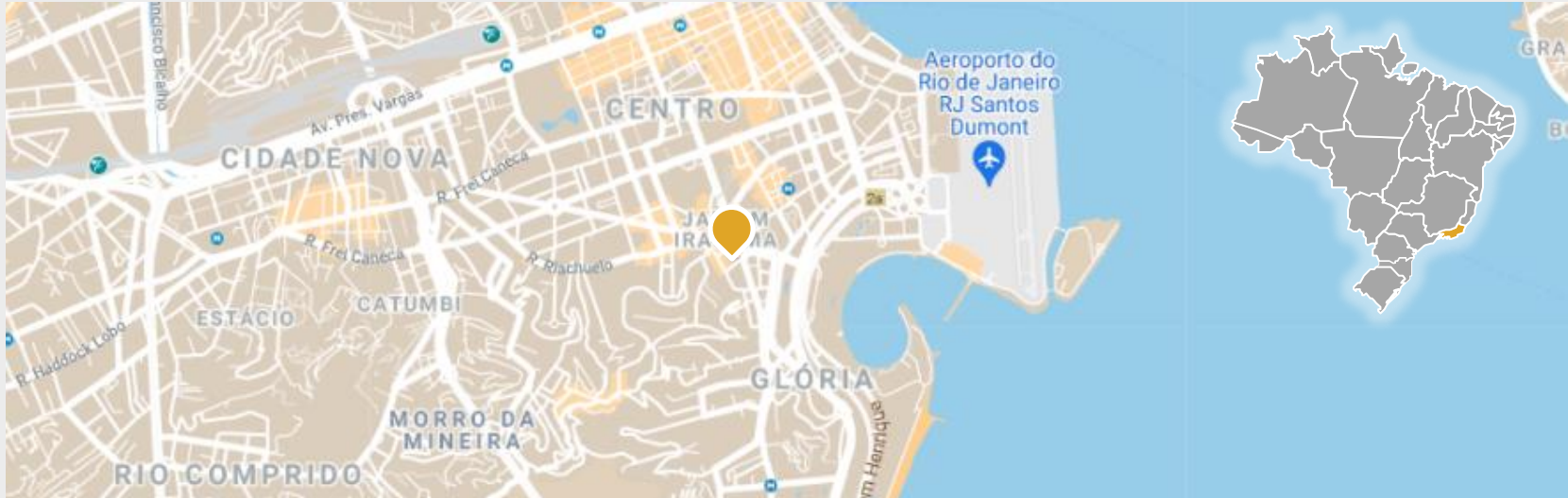


SELINA LAPA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos	119
Nº de leitos	461
Início da operação hoteleira	Dezembro/2018
Exposição CRI/Imóvel	CRI I



SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

32

Nº de leitos

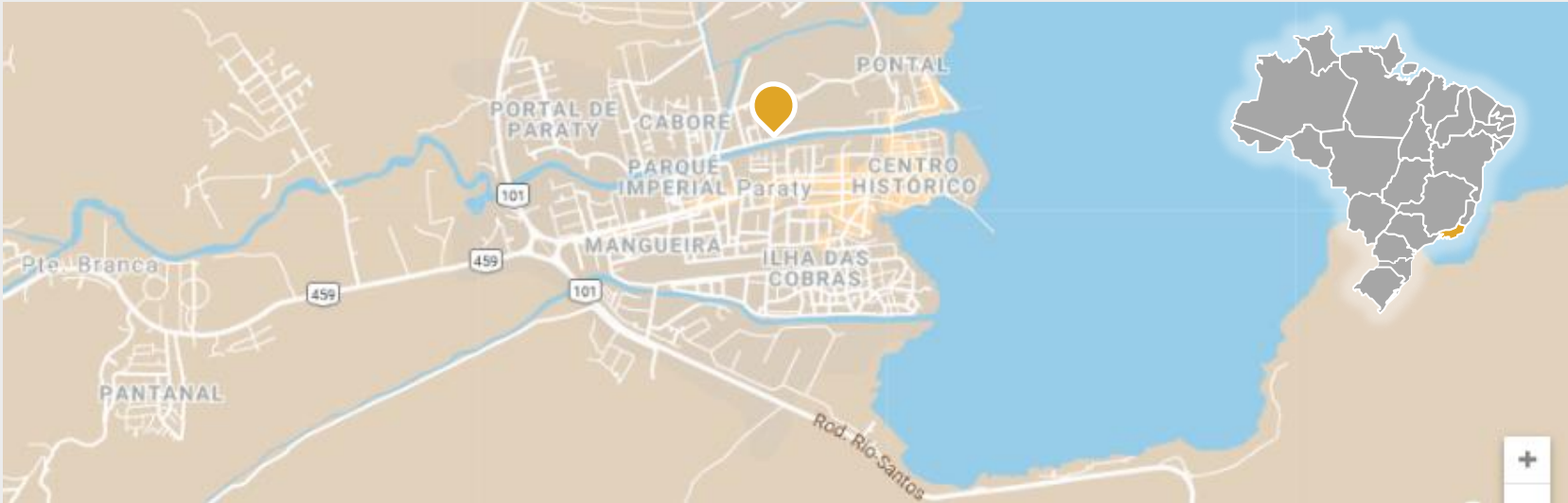
237

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I



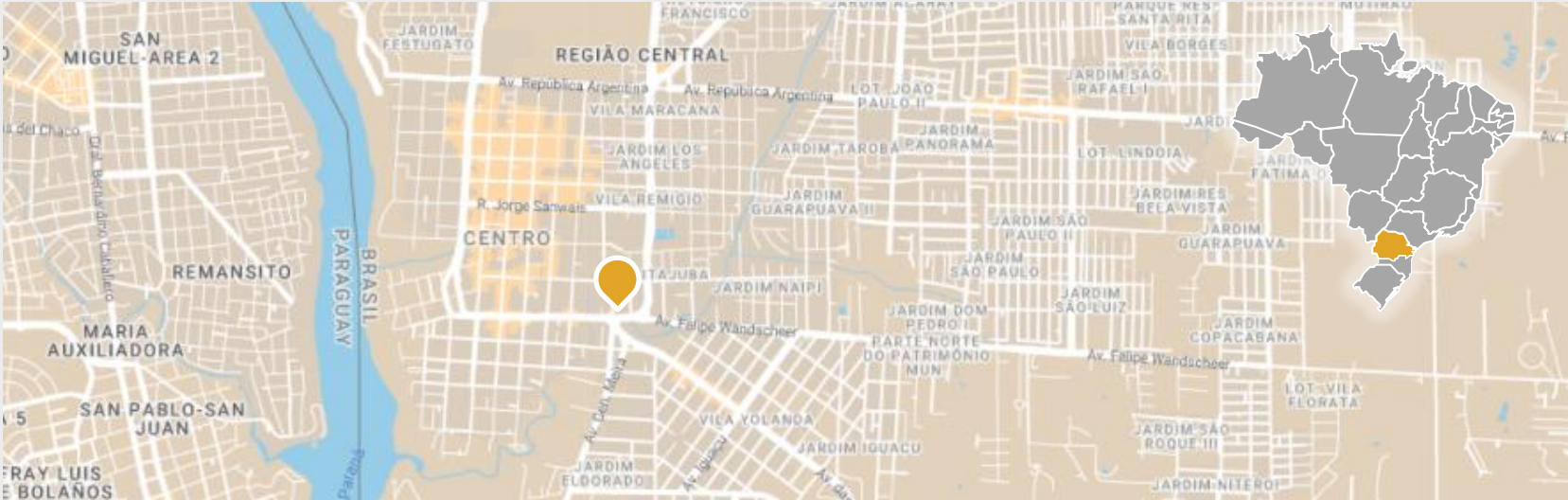
PORTFÓLIO
EM OPERAÇÃO

SELINA FOZ DO IGUAÇU



Nº de quartos	145
Nº de leitos	665
Início da operação hoteleira	Janeiro/2022

Exposição CRI/Imóvel	CRI III
----------------------	---------



SELINA BÚZIOS

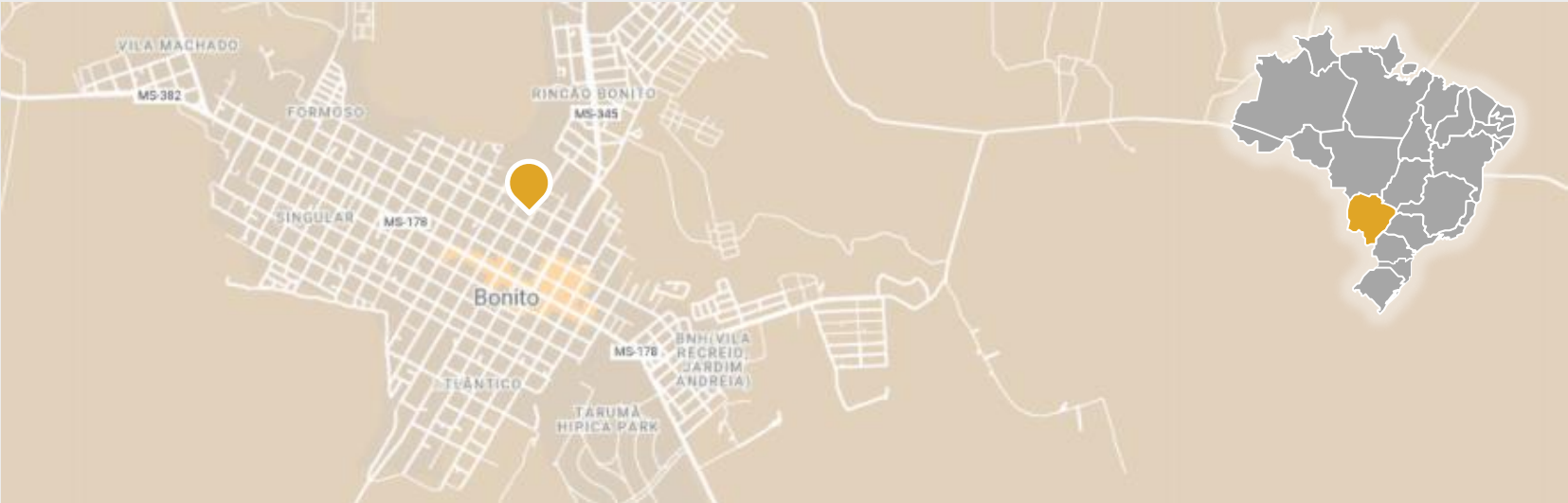
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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



CONTATO:

ri@mognocapital.com

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,

2601— cj 31/32

Jardim Paulistano – São Paulo/SP

01451-010