



MGHT11

MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Setembro | 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\$ 112.827.000

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 85,88

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

1.641

• Dividendo no mês

R\$ 0,65/cota

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

| Hotel | Cidade (Estado) | Setembro (R\$) | Acumulado 2022 (R\$) |
|--------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| Lapa | Rio de Janeiro (RJ) | 92.701,37 | -1.065.451,38 |
| Madalena | São Paulo (SP) | -178.213,45 | -1.556.136,33 |
| Floripa | Florianópolis (SC) | -93.383,14 | -156.336,18 |
| Paraty | Paraty (RJ) | -71.607,67 | -935.930,11 |
| Aurora | São Paulo (SP) | -99.365,87 | -1.410.398,57 |
| Copa | Rio de Janeiro (RJ) | 157.808,46 | 393.462,85 |
| Foz | Foz do Iguaçu (PR) | -62.890,20 | -1.755.090,78 |
| Búzios | Búzios (RJ) | -176.238,10 | -1.765.163,35 |
| Bonito | Bonito (MS) | -46.343,76 | -701.223,64 |
| Total | | -477.532,36 | -8.952.267,48 |

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

2 Comentário operacional

Em setembro, conseguimos observar que o pior da baixa temporada já ficou para trás. A sazonalidade da baixa temporada e o tempo ruim continuam pesando nas operações, mas já observamos uma melhora nos resultados principalmente na receita de alimentos e bebidas que continuam sólidas e o aumento de ocupação e valor da diária das operações. A melhora expressiva do resultado vem do aumento de receitas enquanto os custos permanecem de lado.

Setembro foi o primeiro mês com resultado positivo no nível da atividade hoteleira (excluindo aluguéis e despesas financeiras) para todos os hotéis, sinalizando uma certa maturidade do portfólio, com destaque para a performance de Lapa e Copacabana por conta do Rock in Rio. Existem tratativas avançadas para duas novas operações de alimentos e bebidas em Floripa, substituindo a operação própria que chegou ao fim do acordo com a Layback.

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

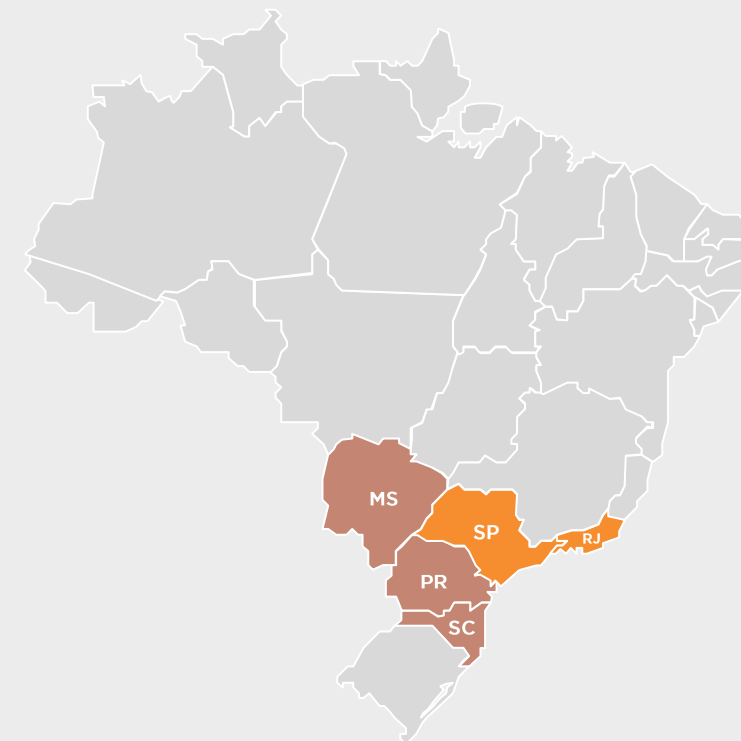
no último mês (baixa temporada) acima de janeiro (alta temporada).

O mercado corporativo vem demonstrando uma maior movimentação, componente na qual tínhamos zero expectativa de contribuição no orçamento/planejamento. A Selina vem focando em eventos mais pontuais e empresas da nova economia mais identificadas com a marca em um ambiente mais descontraído. A perspectiva para alta temporada está em cerca de 70% da receita orçada/planejada para novembro e dezembro já reservada.

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.

PORTFÓLIO

| Número IF | Ativo | Montante | Imóvel | %PL | Indexador | Taxa de Aquisição | Vencimento | Profit Sharing (Taxa) |
|--------------|----------------|-------------------|---|--------------|-----------|-------------------|------------|-----------------------|
| 19K1145398 | CRI SELINA | 25.627.723 | Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora | 22,7% | IPCA | 8,65% | 20/04/2040 | 20% |
| 20L0522230 | CRI SELINA III | 18.913.865 | Foz do Iguaçu e Bonito | 16,8% | IPCA | 8,47% | 07/05/2041 | 20% |
| 20G0926826 | CRI SELINA II | 11.874.924 | Copacabana | 10,5% | IPCA | 6,74% | 09/10/2035 | 20% |
| 21K1027203 | CRI SELINA IV | 4.549.759 | 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 | | 61.366.279 | | 54,4% | | | | |

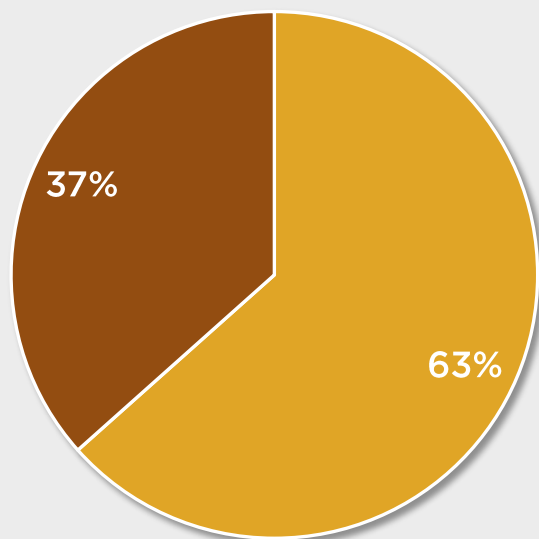


- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

| 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% |

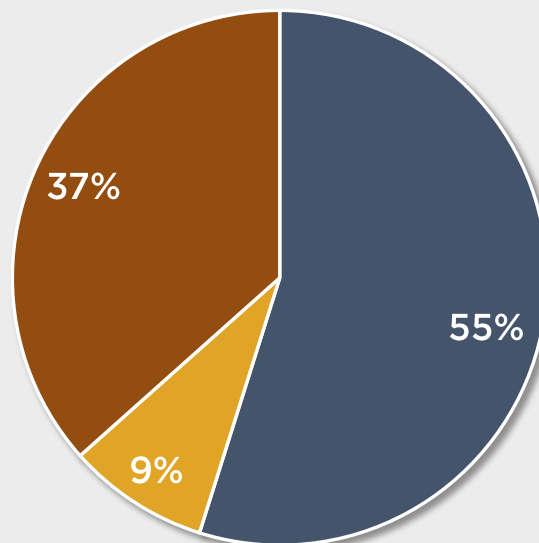
CARTEIRA

Imóveis por Estado (% do Investido)



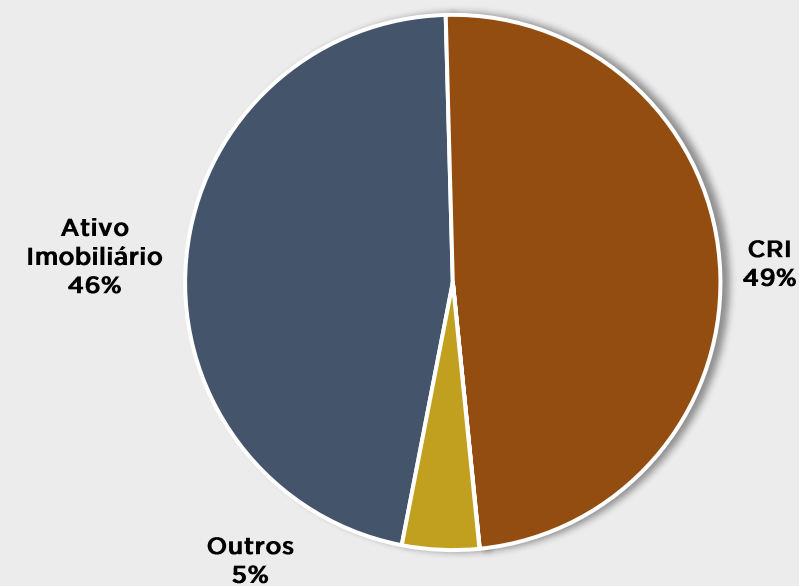
■ SP ■ RJ

Imóveis (% do Investido)



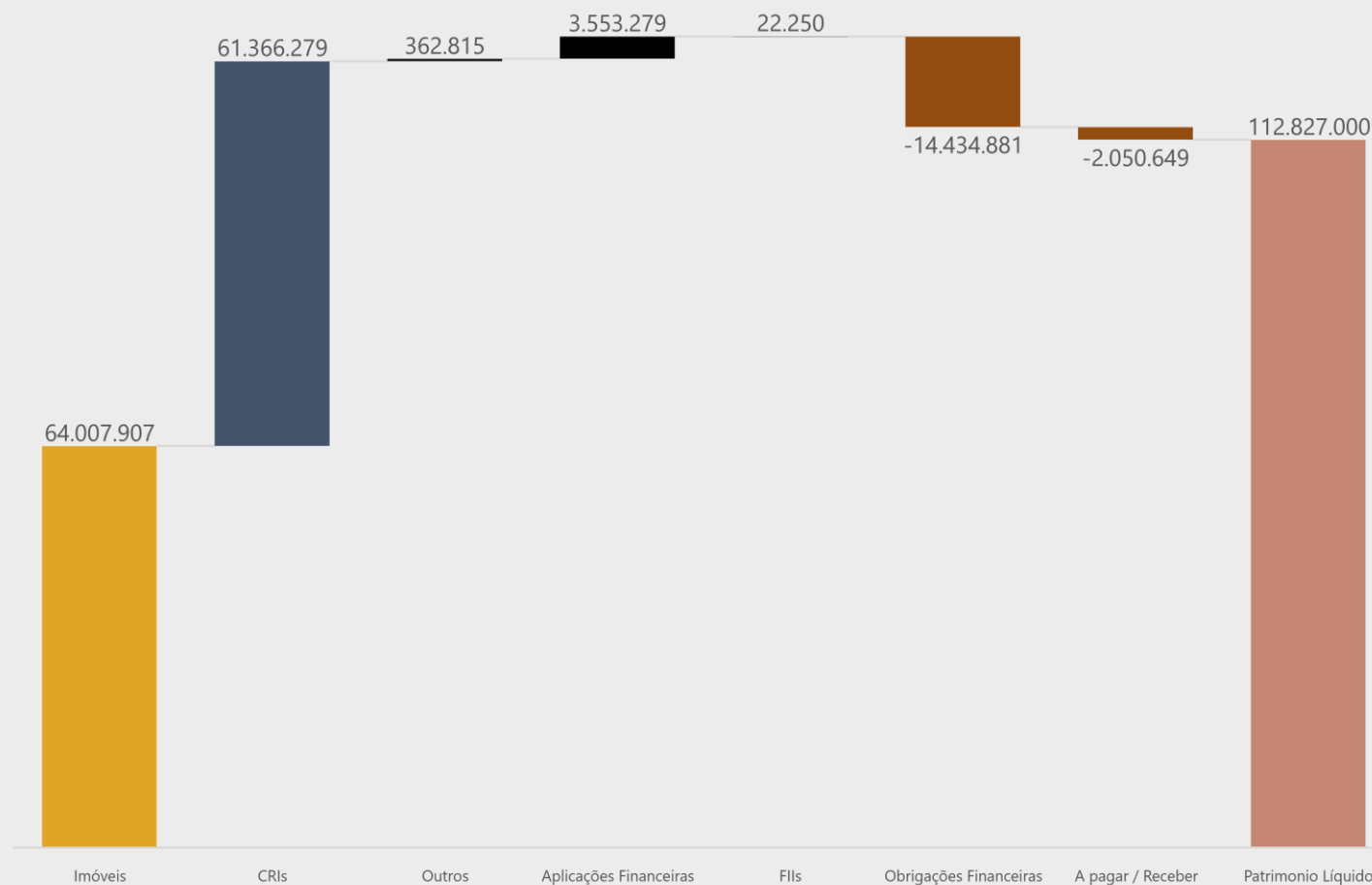
■ Vila Madalena ■ Canopy ■ Búzios

Ativos

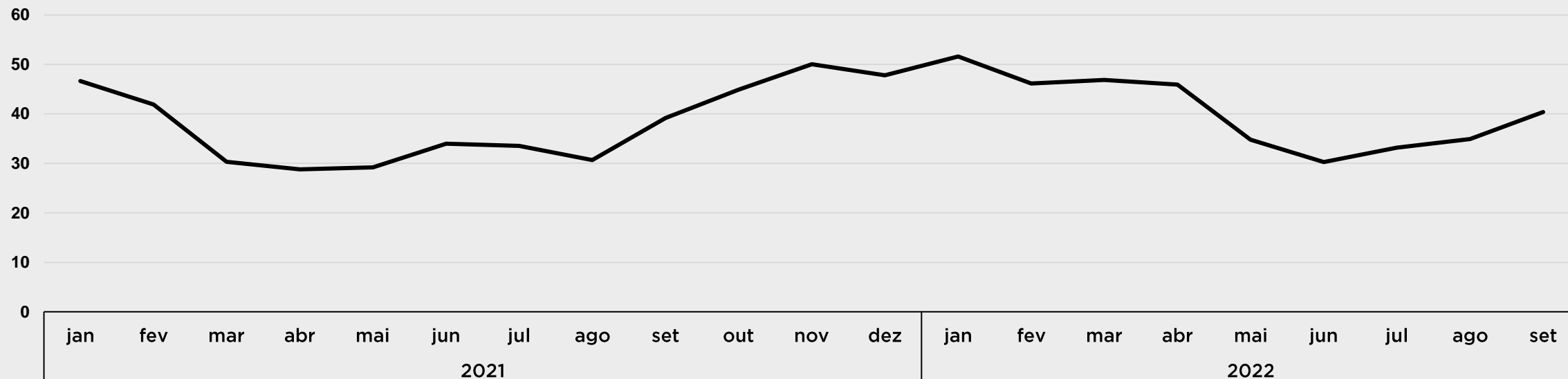


CARTEIRA

| Classificação | Financeiro (R\$) |
|------------------------|------------------|
| Imóveis | 64.007.907 |
| CRIs | 61.366.279 |
| Outros | 362.815 |
| Aplicações Financeiras | 3.553.279 |
| FII's | 22.250 |
| Obrigações Financeiras | -14.434.881 |
| A pagar / Receber | -2.050.649 |
| Patrimonio Líquido | 112.827.000 |

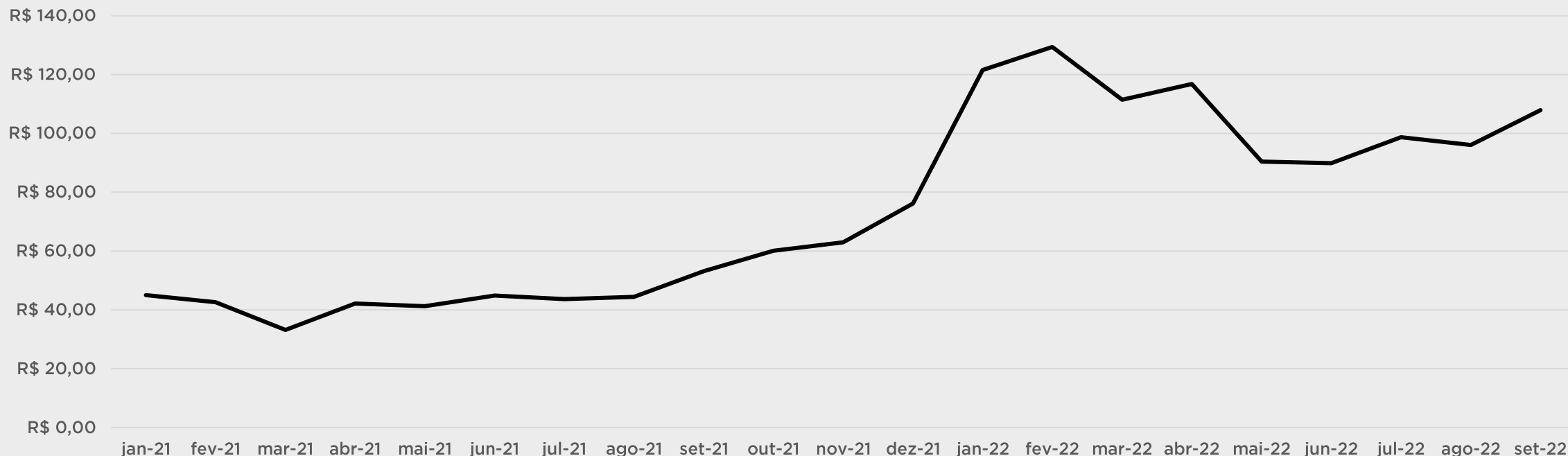


TAXA DE OCUPAÇÃO



| | 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 | set-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 | 46,78 |
| 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 | 58,54 |
| 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 | 26,80 |
| 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 | 55,42 |
| Copa Foz | | | | | | | | | | | | | 22,51 | 24,19 | 16,67 | 24,53 | 15,93 | 16,44 | 31,96 | 26,40 | 30,60 |
| Búzios | | | | | | | | | | | | | 31,00 | 23,78 | 40,68 | 30,68 | 13,09 | 15,84 | 24,36 | 20,27 | 27,14 |
| 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 | 41,36 |
| 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 | 38,86 |

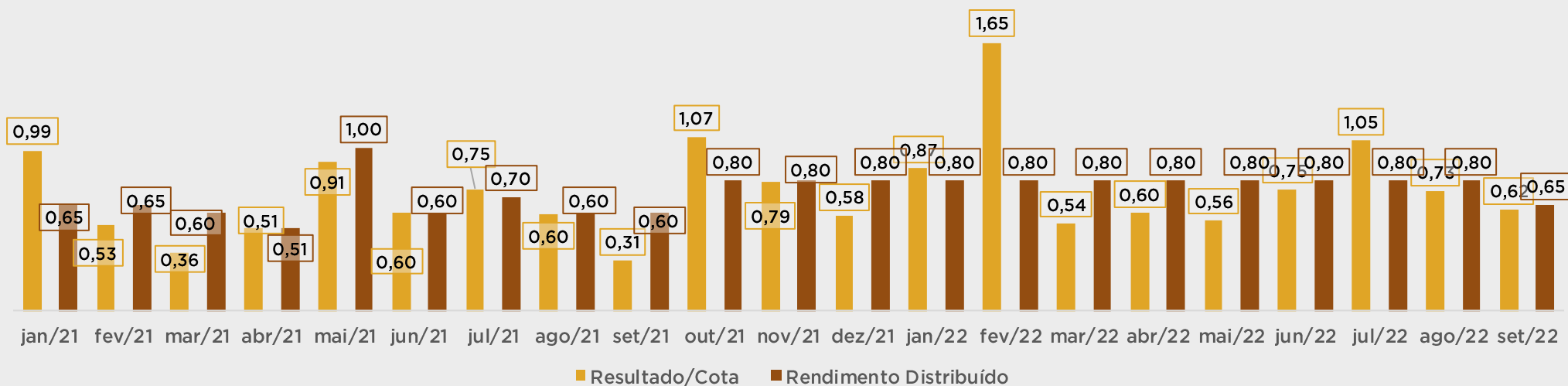
AVERAGE BED RATE



| 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 | set-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 | 124,75 |
| 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 | 104,98 |
| 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 | 91,83 |
| 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 | 101,62 |
| 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 | 77,73 |
| 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 | 193,46 |
| 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 | 74,60 |
| 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 | 112,50 |
| 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 | 89,59 |
| 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 | 107,89 |

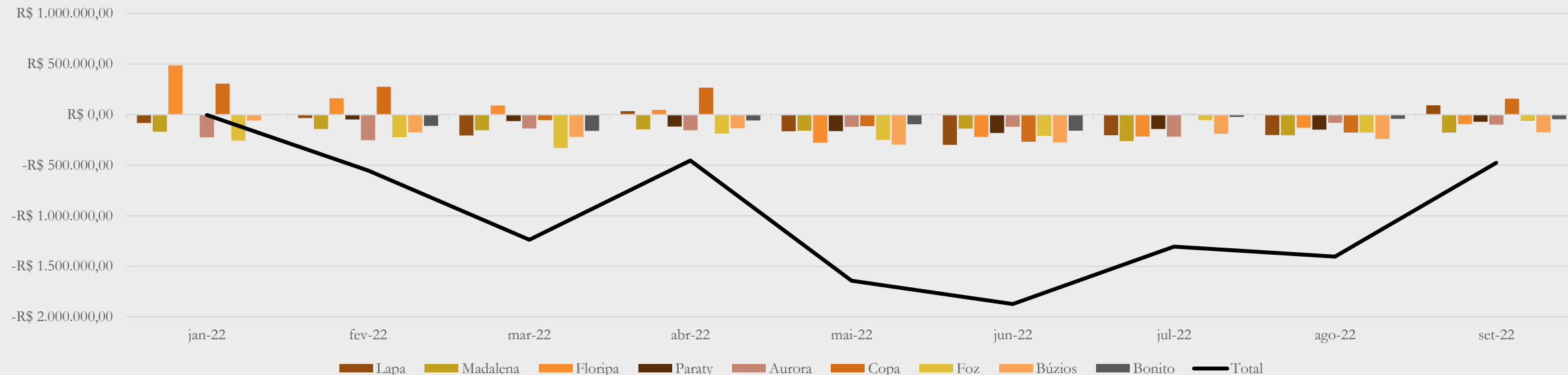
RESULTADOS

| | jun/22 | jul/22 | ago/22 | set/22 | Últimos 6 meses |
|---------------------------|----------|-----------|----------|----------|-----------------|
| Resultado Imobiliário | 296.609 | 353.397 | 353.397 | 353.397 | 1.944.117 |
| Rendimentos FIIs | 292 | 278 | 287 | 273 | 1.658 |
| Juros e Correção | 689.210 | 549.511 | 628.705 | 559.714 | 3.753.977 |
| Ganho de Capital - Imóvel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganho de Capital - FII | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganho de Capital - CRI | 267.492 | 576.380 | 92.939 | 0 | 936.811 |
| LCI e Liquidez | 10.516 | 31.400 | 20.246 | 32.304 | 116.735 |
| Despesas (+/-) | -283.425 | -136.416 | -130.375 | -129.004 | -1.095.949 |
| (+/-) Ajustes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Resultado | 980.694 | 1.374.549 | 965.198 | 816.685 | 5.657.348 |



EBITDA 2022

EBITDA por Operação - Mensal (2022)



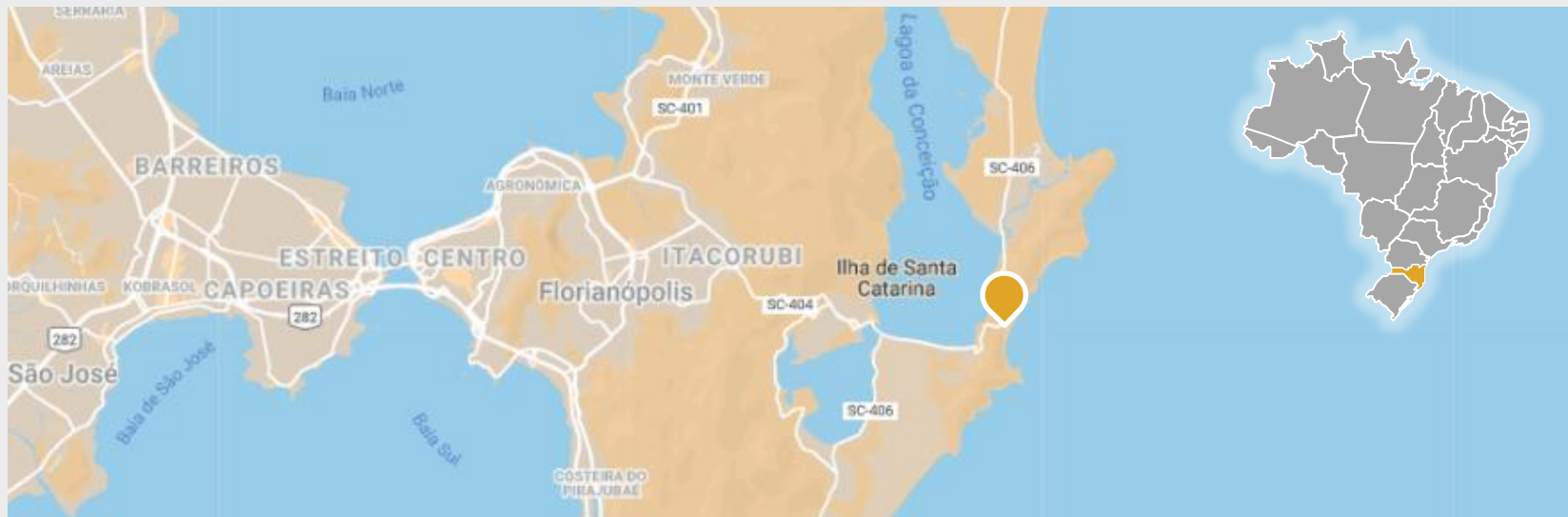
| | jan-22 | fev-22 | mar-22 | abr-22 | mai-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | set-22 | Acumulado 2022 |
|-----------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|----------------|
| Lapa | - 82.301 | - 33.497 | - 205.433 | - 34.497 | - 165.814 | - 299.065 | - 204.737 | - 201.804 | - 92.701 | - 956.349 |
| Madalena | - 168.984 | - 142.505 | - 155.171 | - 147.184 | - 159.457 | - 139.201 | - 261.245 | - 204.176 | - 178.213 | - 1.173.746 |
| Floripa | 486.885 | 160.744 | 89.584 | 46.820 | 279.018 | 221.853 | 216.774 | 129.341 | 93.383 | 66.388 |
| Paraty | 601 | 47.943 | 63.605 | 118.026 | 162.618 | 180.847 | 142.450 | 149.434 | 71.608 | 714.889 |
| Aurora | - 224.306 | - 253.766 | - 137.386 | - 154.376 | - 120.639 | - 120.411 | - 219.572 | - 80.578 | - 99.366 | - 1.230.455 |
| Copa | 306.175 | 274.460 | 54.585 | 265.854 | 114.223 | 268.510 | 4.895 | 178.412 | 157.808 | 414.066 |
| Foz | - 258.683 | - 223.576 | - 329.941 | - 188.356 | - 248.986 | - 210.871 | - 53.835 | - 177.953 | - 62.890 | - 1.514.248 |
| Búzios | - 58.721 | - 174.722 | - 220.509 | - 133.953 | - 296.223 | - 274.243 | - 189.543 | - 241.012 | - 176.238 | - 1.347.913 |
| Bonito | - 4.109 | - 112.140 | - 161.640 | - 59.212 | - 95.843 | - 158.159 | - 22.637 | - 41.139 | - 46.344 | - 613.741 |
| Total | - 3.443 | - 552.945 | - 1.238.686 | - 453.936 | - 1.642.820 | - 1.873.159 | - 1.305.898 | - 1.403.848 | - 477.532 | - 7.070.887 |

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

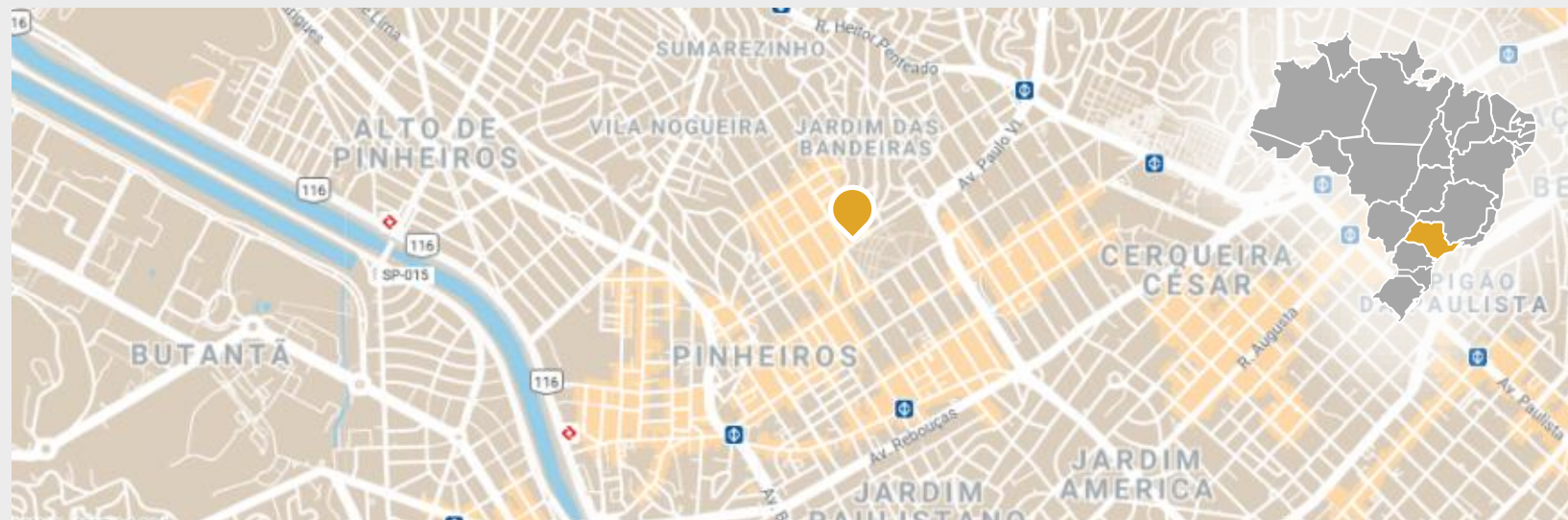
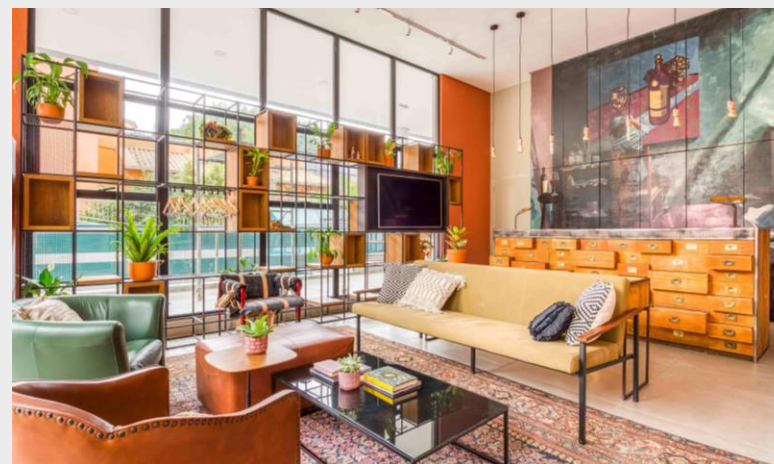


| | |
|------------------------------|---------------|
| Nº de quartos | 83 |
| Nº de leitos | 381 |
| Início da operação hoteleira | Novembro/2019 |
| Exposição CRI/Imóvel | CRI I |



SELINA VILA MADALENA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



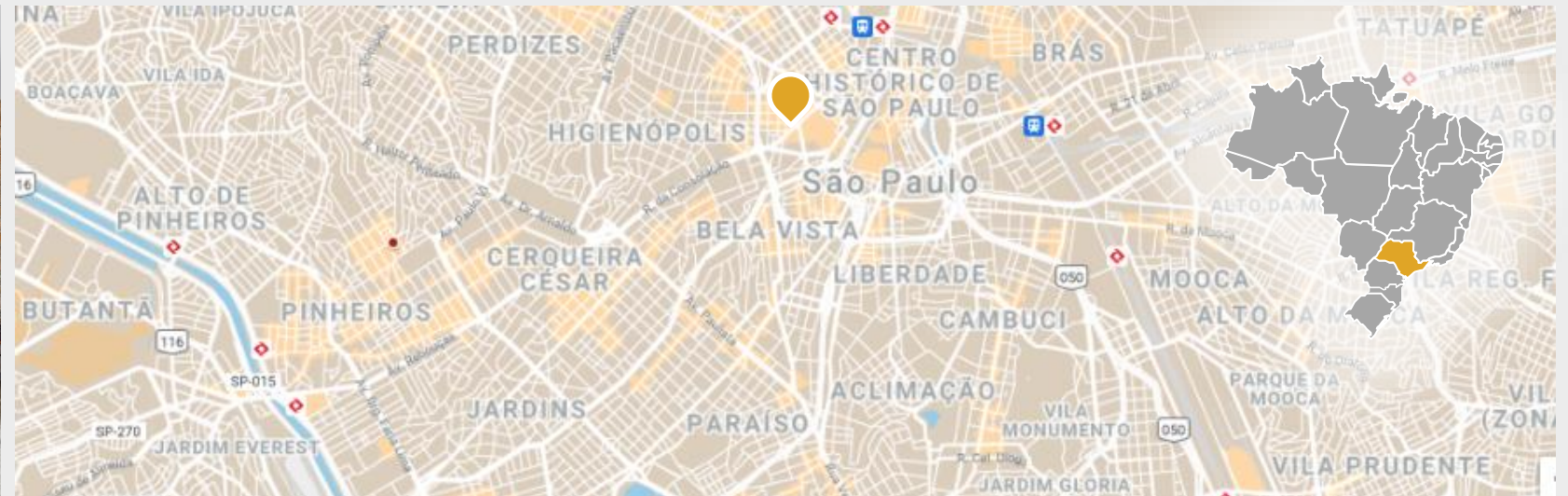
| | |
|------------------------------|------------------------|
| Nº de quartos | 46 |
| Nº de leitos | 178 |
| Início da operação hoteleira | Agosto/2019 |
| Exposição CRI/Imóvel | CRI I 100% do imóvel |
| Valor de aquisição | R\$ 33.000.000,00 |

SELINA AURORA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

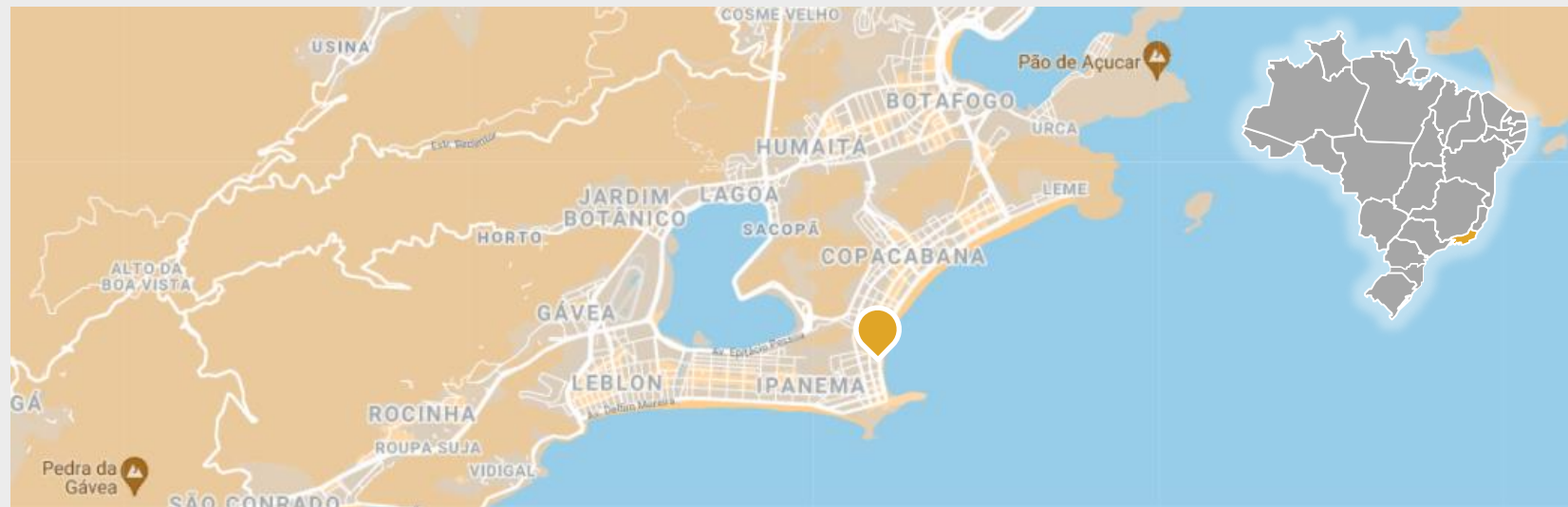
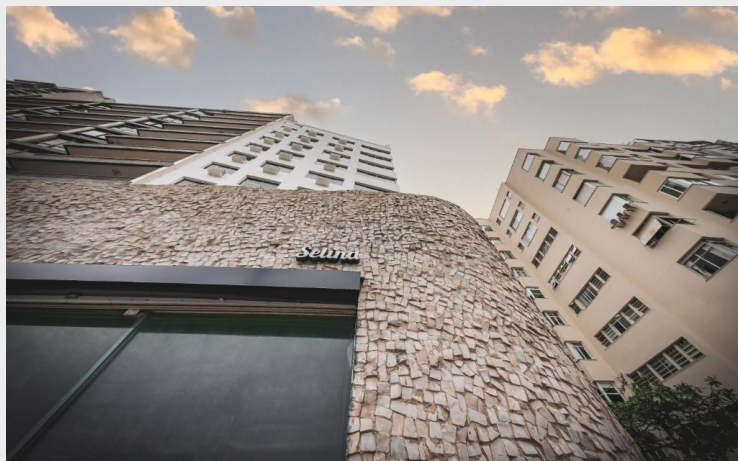


| | |
|------------------------------|---------------|
| Nº de quartos | 127 |
| Nº de leitos | 488 |
| Início da operação hoteleira | Dezembro/2019 |
| Exposição CRI/Imóvel | CRI I |



SELINA COPACABANA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



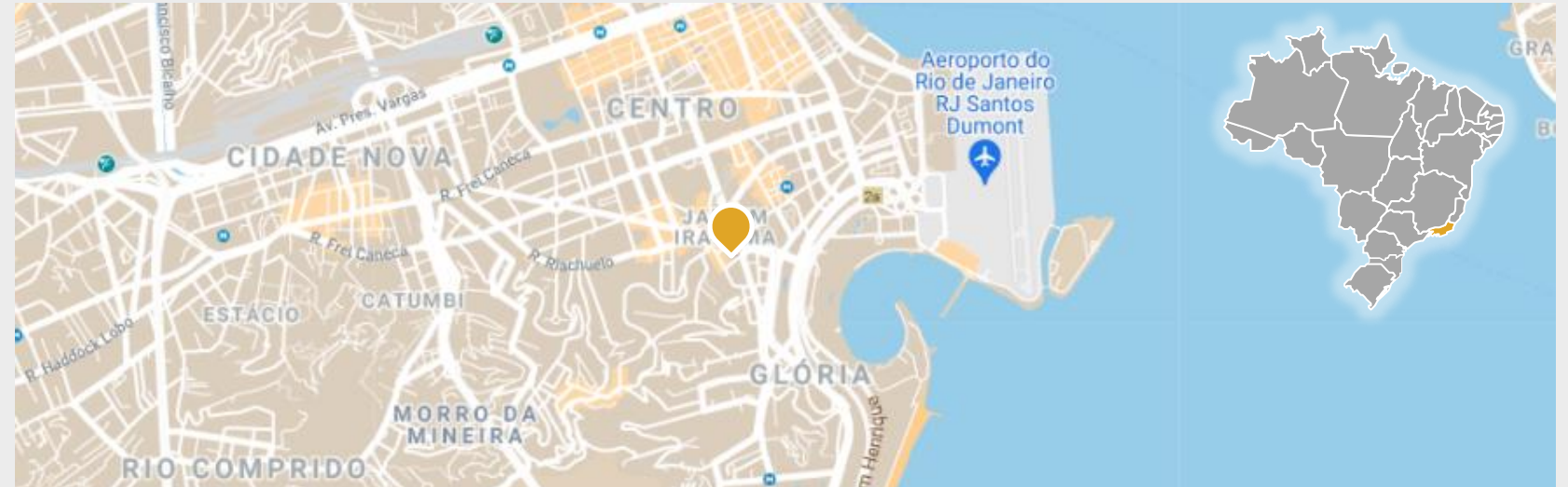
| | |
|------------------------------|---------------|
| Nº de quartos | 116 |
| Nº de leitos | 370 |
| Início da operação hoteleira | Dezembro/2020 |
| Exposição CRI/Imóvel | CRI II |

SELINA LAPA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

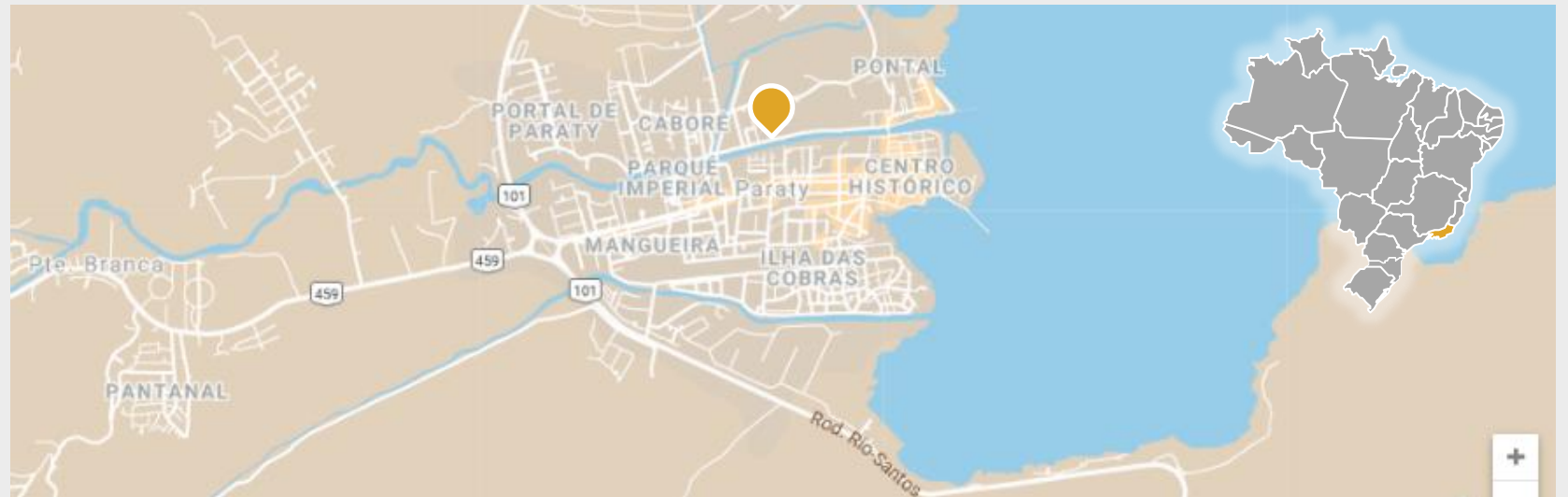


SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



| | |
|------------------------------|---------------|
| Nº de quartos | 32 |
| Nº de leitos | 237 |
| Início da operação hoteleira | Novembro/2019 |
| Exposição CRI/Imóvel | CRI I |



SELINA FOZ DO IGUAÇU

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

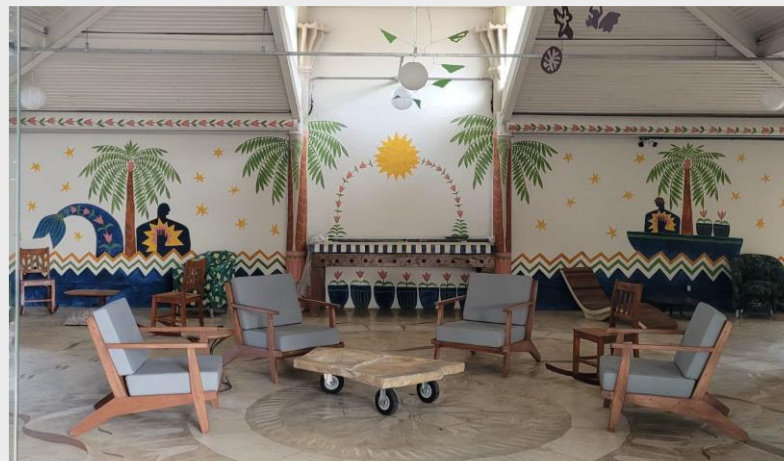


| | |
|------------------------------|--------------|
| Nº de quartos | 145 |
| Nº de leitos | 665 |
| Início da operação hoteleira | Janeiro/2022 |
| Exposição CRI/Imóvel | CRI III |

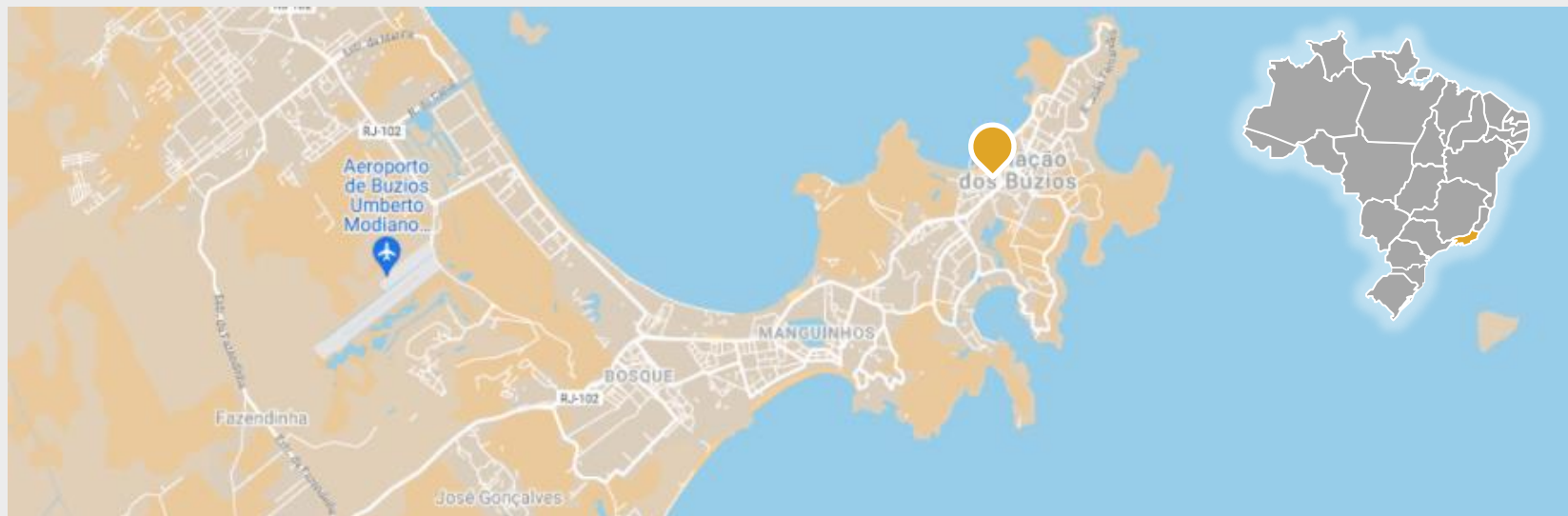


SELINA BÚZIOS

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 |

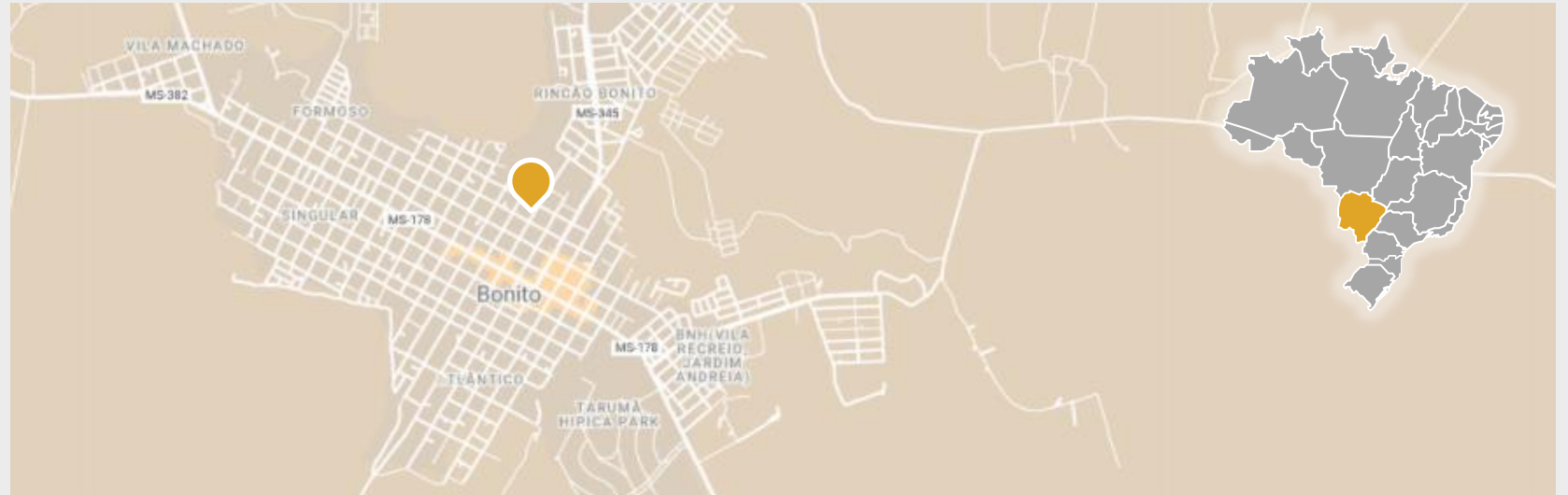


SELINA BONITO

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