



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Dezembro | 2021



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\$ 131.018.947,00

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 99,72

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

597

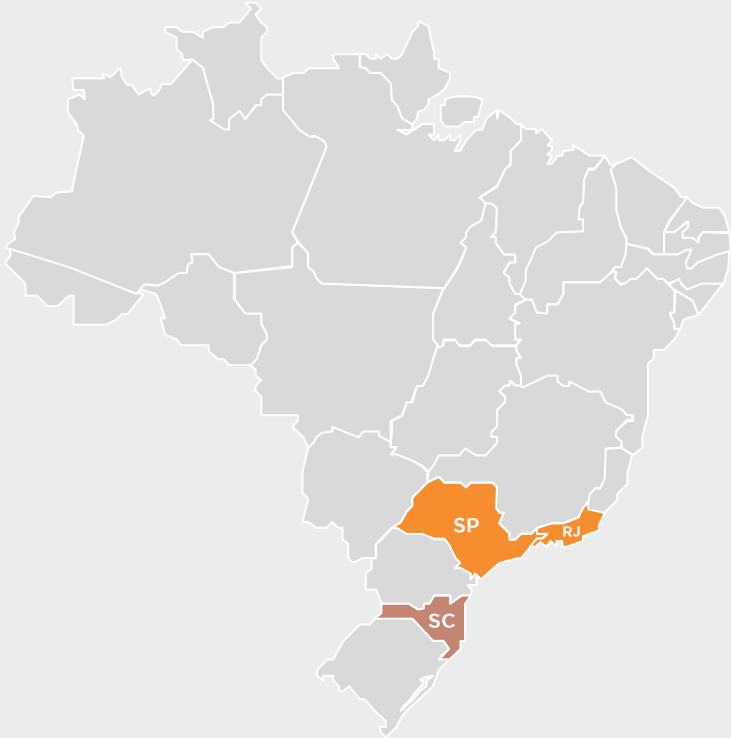
• Dividendo no mês

R\$ 0,80/cota

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	28.184.181	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	21,4%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	21.368.139	Foz do Iguaçu	16,2%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	12.072.132	Copacabana	9,2%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	10.463.224	Búzios	8,0%	IPCA	8,47%	05/02/2042	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.505.225	Búzios	3,4%	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 III	100.001	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
20L0523180	CRI SELINA II	100.001	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
21K0939348	CRI SELINA IV	100.000	Búzios	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
TOTAL		76.992.908		58,5%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL	Indexador	Vencimento
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	31.190.000	24%	-	-
Hilton Canopy	SP	São Paulo	Jardim Paulista	6.000.000	5%	-	-

PORTFÓLIO



- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Dezembro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 205.995	- 2.836.299
Madalena	São Paulo (SP)	- 192.180	- 2.162.104
Floripa	Florianópolis (SC)	205.115	- 130.774
Paraty	Paraty (RJ)	13.251	- 571.187
Aurora	São Paulo (SP)	197.415	- 2.034.562
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 156.792	- 1.815.747
Total		- 139.186	- 9.550.672

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

Como esperávamos, o mês de dezembro seguiu a tendência de melhora que o portfólio vem experimentando de forma contínua desde de agosto, apresentando o 4º mês seguido de recuperação no EBITDA dos hotéis, além do melhor resultado do ano, fechando o mês próximo ao *breakeven*.

No mês de setembro, todos os seis hotéis do portfólio operados pela Selina entregaram EBITDA negativo. Em outubro, tivemos um com resultado positivo, dois em novembro e três no mês de dezembro. Apesar do resultado ainda com prejuízo, nota-se a tendência clara de melhora, vinda de uma combinação de recuperação nas taxas de ocupação e no valor das diárias médias; um ótimo sinal para o setor. A gestão dos hotéis acredita que há amplo espaço para que as tarifas continuem crescendo.

Este movimento fica bastante claro quando olhamos o resultado de dezembro. O EBITDA apresentou uma melhora expressiva, apesar de uma queda de ocupação com relação ao mês de novembro (de 50% para 47%). Vale lembrar que o mês de dezembro é mais curto para os operadores hoteleiros, dado que

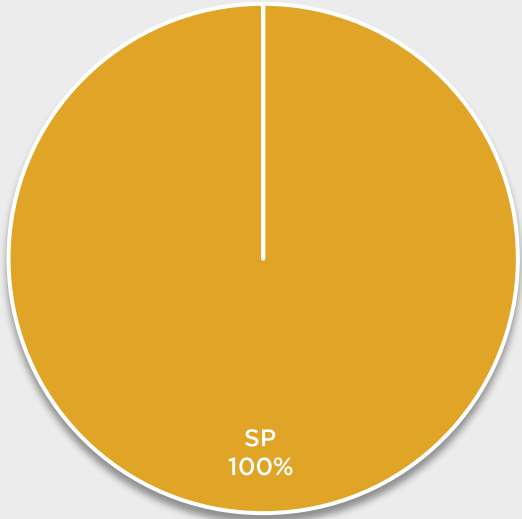
a primeira quinzena do mês tende a ter um movimento mais baixo em decorrência do público estar voltado para as organizações festivas do final do ano. Em contrapartida, esse é um período onde conseguem margem para elevar as tarifas a um dos patamares mais altos do ano.

No geral, acredita-se que há um espaço significativo de melhora no portfólio conforme:

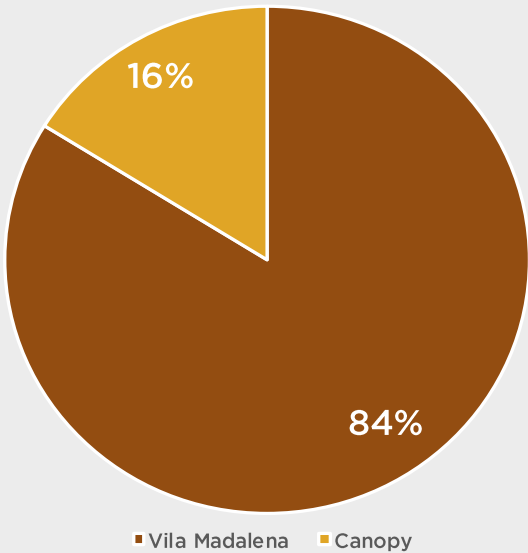
- a) O COVID se torna uma doença endêmica e as restrições forem ficando cada vez menores;
- b) A abertura de novos hotéis, alguns deles já em *soft opening*, encontram-se em localizações bastante promissoras e turísticas (Búzios, Bonito e Foz do Iguaçu). Olhando em retrospecto, os destinos turísticos saíram na frente, liderando a retomada do setor;
- c) Os espaços hoje ociosos em algumas propriedades começarão a gerar novas fontes de receita (como *rooftop* de Vila Madalena e restaurante na calçada de Copacabana).

CARTEIRA

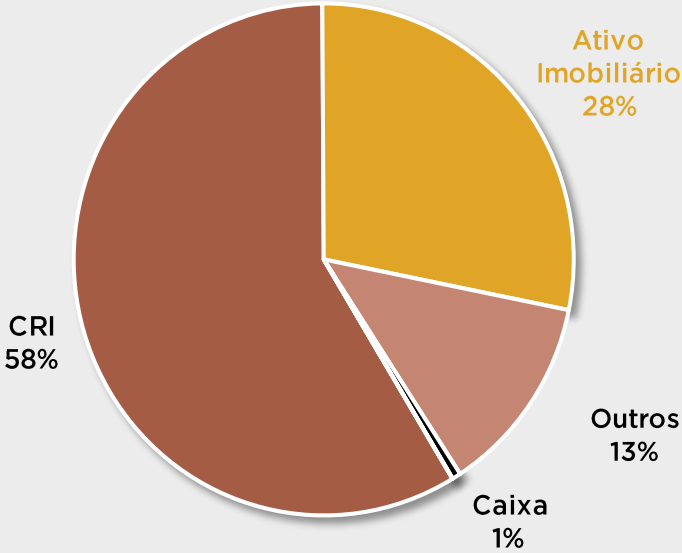
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

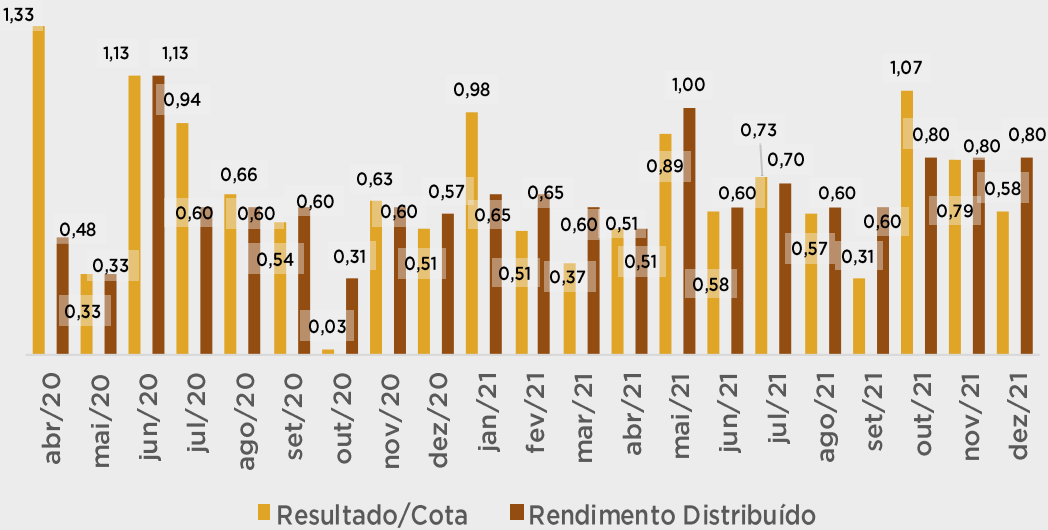


Ativos



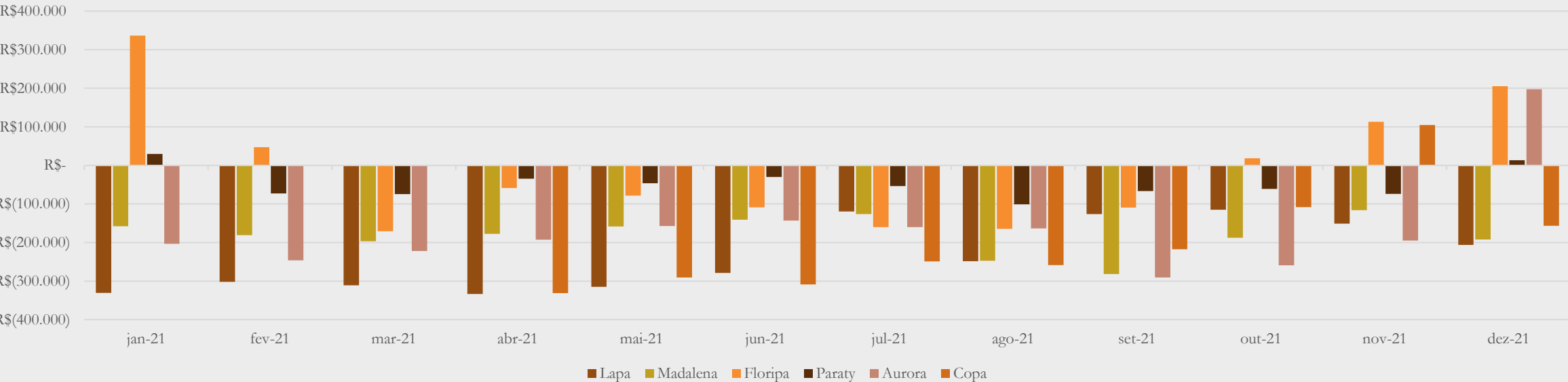
RESULTADOS

	set/21	out/21	nov/21	dez/21	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	224.454	235.689	313.338	280.000	1.408.957
Rendimentos FIIs	17.147	195	251	207	46.950
Juros e Correção	568.635	551.838	523.430	553.949	3.342.783
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	-292.762	-6	0	0	-292.768
Ganho de Capital - CRI	0	728.232	269.839	47.729	1.261.545
LCI e Liquidez	44.148	62.909	100.594	41.008	255.970
Despesas (+/-)	-155.775	-174.301	-163.877	-156.446	-911.807
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	405.847	1.404.555	1.043.575	766.448	5.111.630



EBITDA 2021

EBITDA por Operação - Mensal (2021)



		jan-21		fev-21		mar-21		abr-21		mai-21		jun-21		jul-21		ago-21		set-21		out-21		nov-21		dez-21		Acumulado 2021
Lapa	-	330.754	-	301.945	-	310.825	-	333.175	-	314.880	-	278.705	-	119.350	-	248.546	-	126.339	-	114.760	-	151.026	-	205.995	-	2.836.299
Madalena	-	157.590	-	181.000	-	196.847	-	177.530	-	158.087	-	140.607	-	126.049	-	247.230	-	281.388	-	187.743	-	115.852	-	192.180	-	2.162.104
Floripa		336.284		47.087	-	170.585	-	58.923	-	78.508	-	108.852	-	160.016	-	164.262	-	109.405		18.246		113.047		205.115	-	130.774
Paraty		29.601	-	72.749	-	74.732	-	34.541	-	46.421	-	30.093	-	53.699	-	100.781	-	66.546	-	60.765	-	73.712		13.251	-	571.187
Aurora	-	203.082	-	246.186	-	221.836	-	192.448	-	157.333	-	143.131	-	160.044	-	163.208	-	290.730	-	259.115	-	194.865		197.415	-	2.034.562
Copa		-		-	-	331.191	-	290.601	-	308.344	-	308.344	-	248.754	-	258.590	-	217.700	-	108.489		104.715	-	156.792	-	1.815.747
Total	-	325.541	-	754.792	-	974.825	-	1.127.809	-	1.045.831	-	1.009.732	-	867.913	-	1.182.617	-	1.092.108	-	712.626	-	317.693	-	139.186	-	9.550.672

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

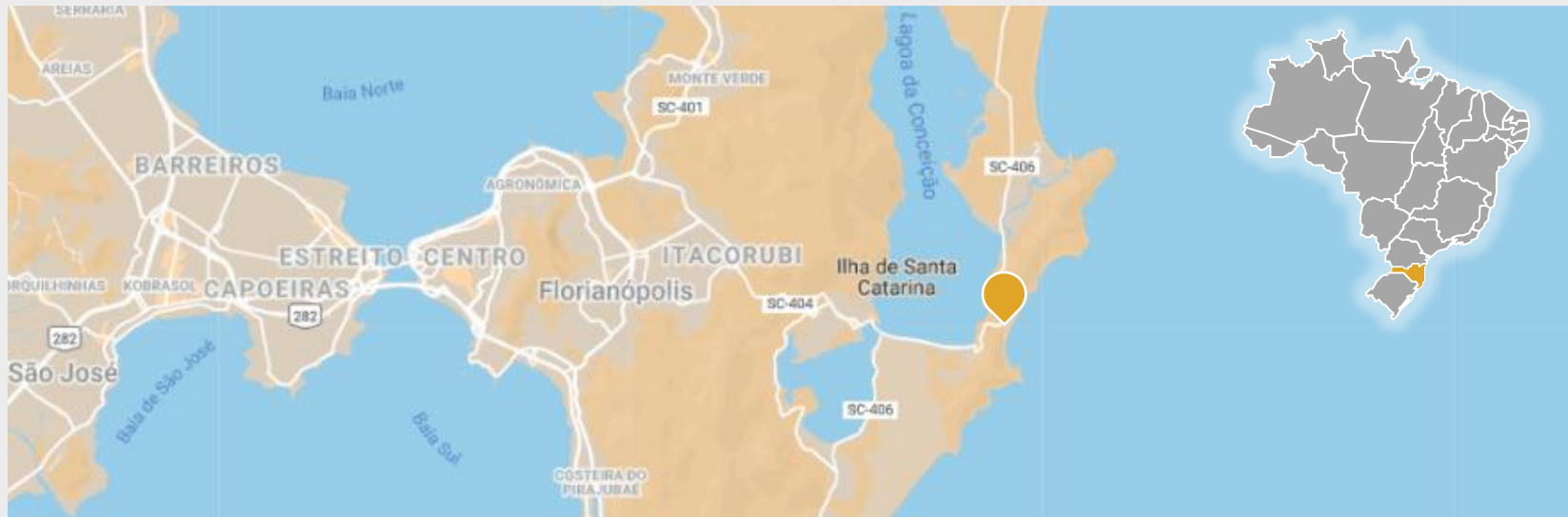
Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

Valor de aquisição

Ativo não adquirido



SELINA VILA MADALENA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



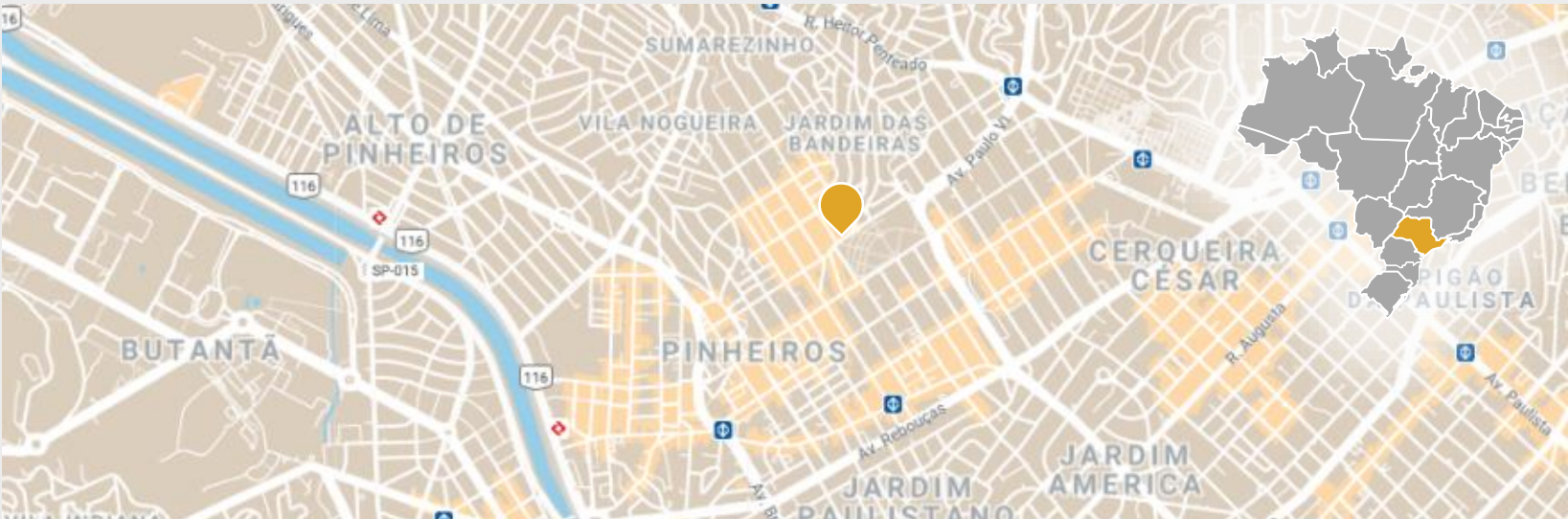
Nº de quartos 46

Nº de leitos 178

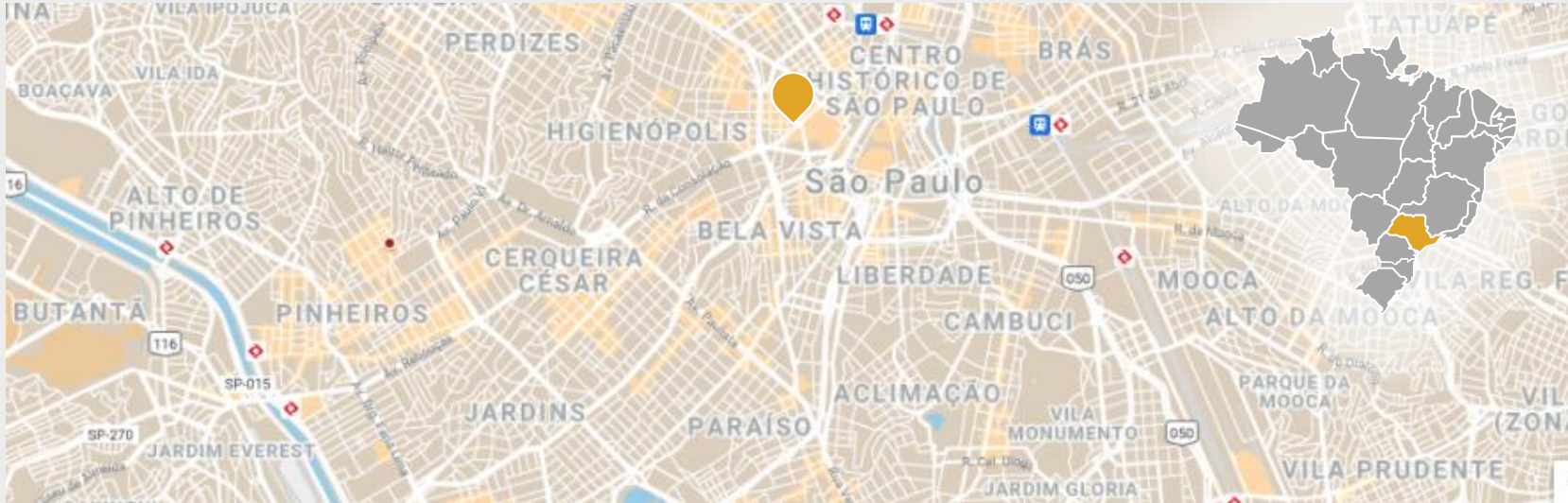
Início da operação hoteleira Agosto/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I | 100% do imóvel

Valor de aquisição R\$ 33.000.000,00



SELINA AURORA



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

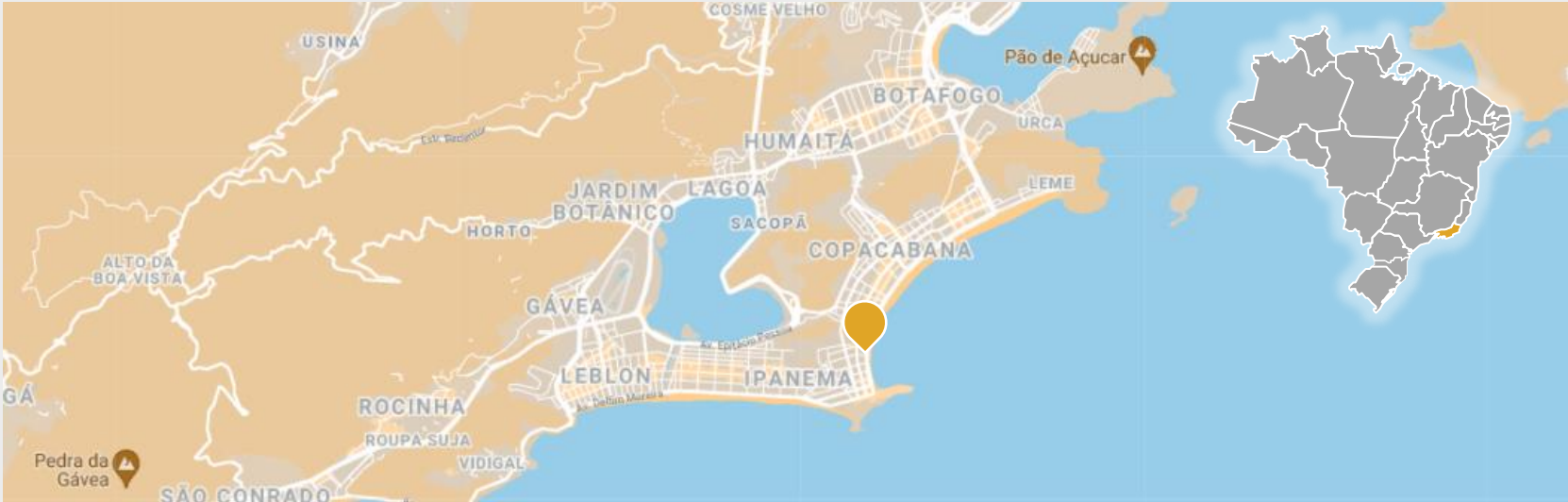
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

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



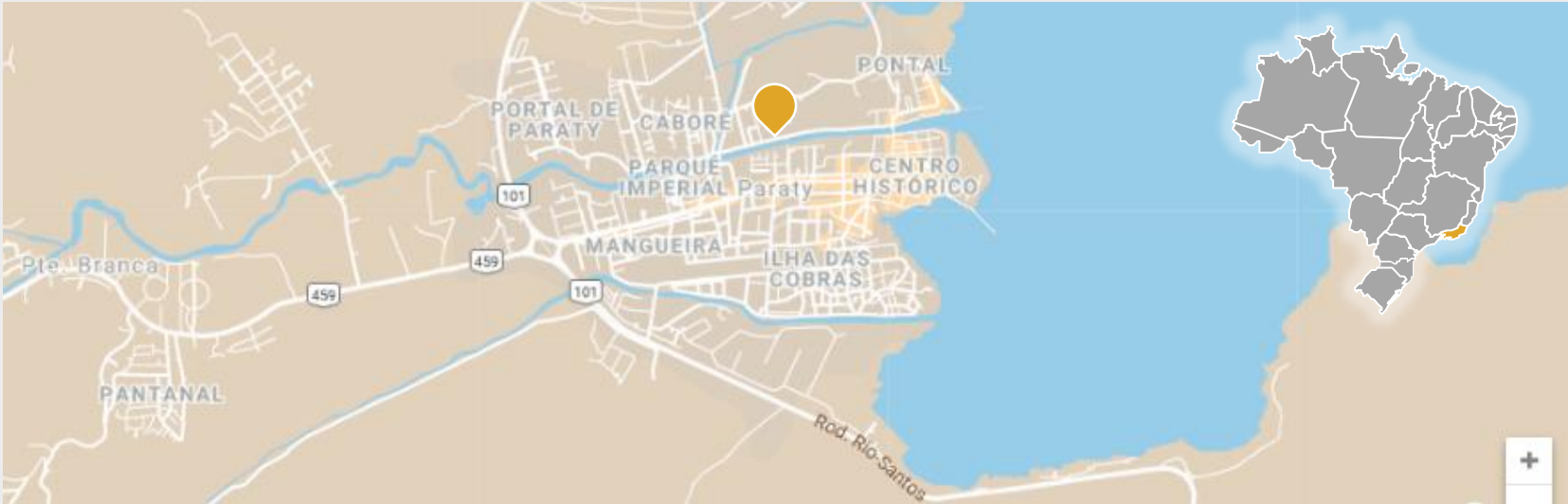
Nº de quartos 32

Nº de leitos 237

Início da operação hoteleira Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I

Valor de aquisição Ativo não adquirido





CONTATO:

comercial@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,
2601— cj 31/32
Jardim Paulistano – São
Paulo/SP
01451-010