



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Janeiro| 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

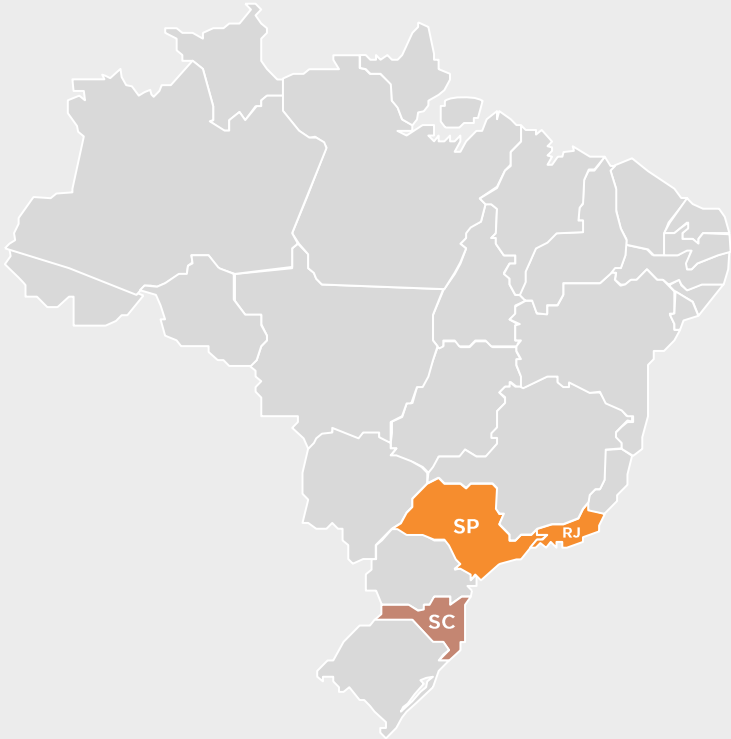


- **Patrimônio Líquido**
R\$ 129.541.875,37
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 98,60
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
597
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,80/cota

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	27.738.237	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	21,4%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.982.969	Foz do Iguaçu	16,2%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.883.978	Copacabana	9,2%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	10.441.448	Búzios	8,1%	IPCA	8,47%	05/02/2042	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.432.050	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		75.878.686		58,6%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	37.659.314	24%
Hilton Canopy	SP	São Paulo	Jardim Paulista	6.000.000	5%
Selina Búzios	RJ	Rio de Janeiro	Centro	35.000.000	27%
				78.659.314	61%

PORTFÓLIO



- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade	Janeiro (R\$)	Acumulado 2022 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 82.301	- 82.301
Madalena	São Paulo (SP)	- 168.984	- 168.984
Floripa	Florianópolis (SC)	486.885	486.885
Paraty	Paraty (RJ)	601	601
Aurora	São Paulo (SP)	- 224.306	- 224.306
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	306.175	306.175
Foz	Foz do Iguaçu (PR)	- 258.683	- 258.683
Búzios	Búzios (RJ)	- 58.721	- 58.721
Bonito	Bonito (MS)	- 4.109	- 4.109
Total		- 3.443	- 3.443

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

O ano começa com boas perspectivas para o portfólio, com um resultado muito próximo de *breakeven* em janeiro. Selina também contou com a inauguração de três novas propriedades nesse mês.

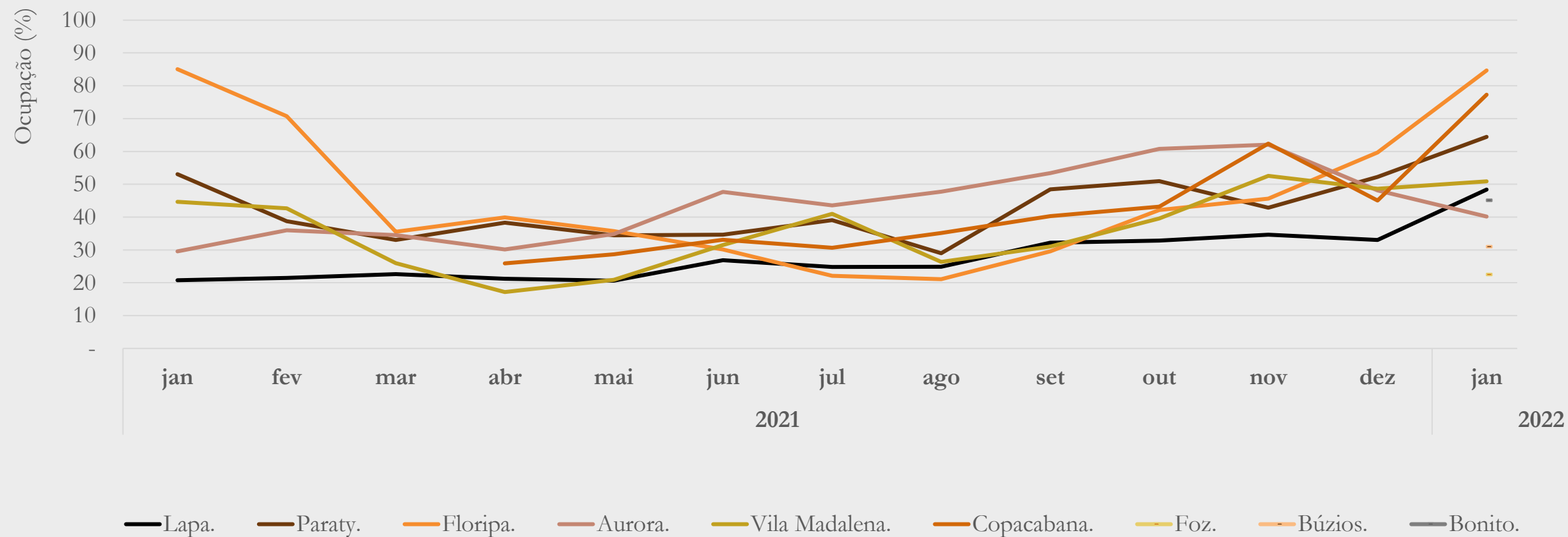
As operações em destino turístico seguem como destaque, puxando o resultado do portfólio para cima e consolidando a marca. Floripa, que já tinha apresentado um resultado forte em janeiro de 2021, conseguiu crescer o EBITDA em quase 45%. Copacabana também teve seu melhor desempenho desde a abertura, em abril de 2021, passando de um resultado negativo de R\$ 331 mil para R\$ 306 mil positivo. Lapa, apesar de ainda apresentar prejuízo, também teve o melhor EBITDA, com apenas R\$ 82 mil negativos, destacando-se na receita de quartos e não somente no faturamento com F&B, como nos meses anteriores.

Para as operações de São Paulo, apesar da melhora gradual que tem sido registrada no Madalena, as consequências do período

de pandemia e as novas dinâmicas de mercado que se estabeleceram para o setor seguem afetando a propriedade de Aurora e Vila Madalena. Diversas intervenções já estão em curso para acelerar uma mudança no cenário, mas a volta de eventos e programação na capital seguem como fatores importantes da retomada de crescimento.

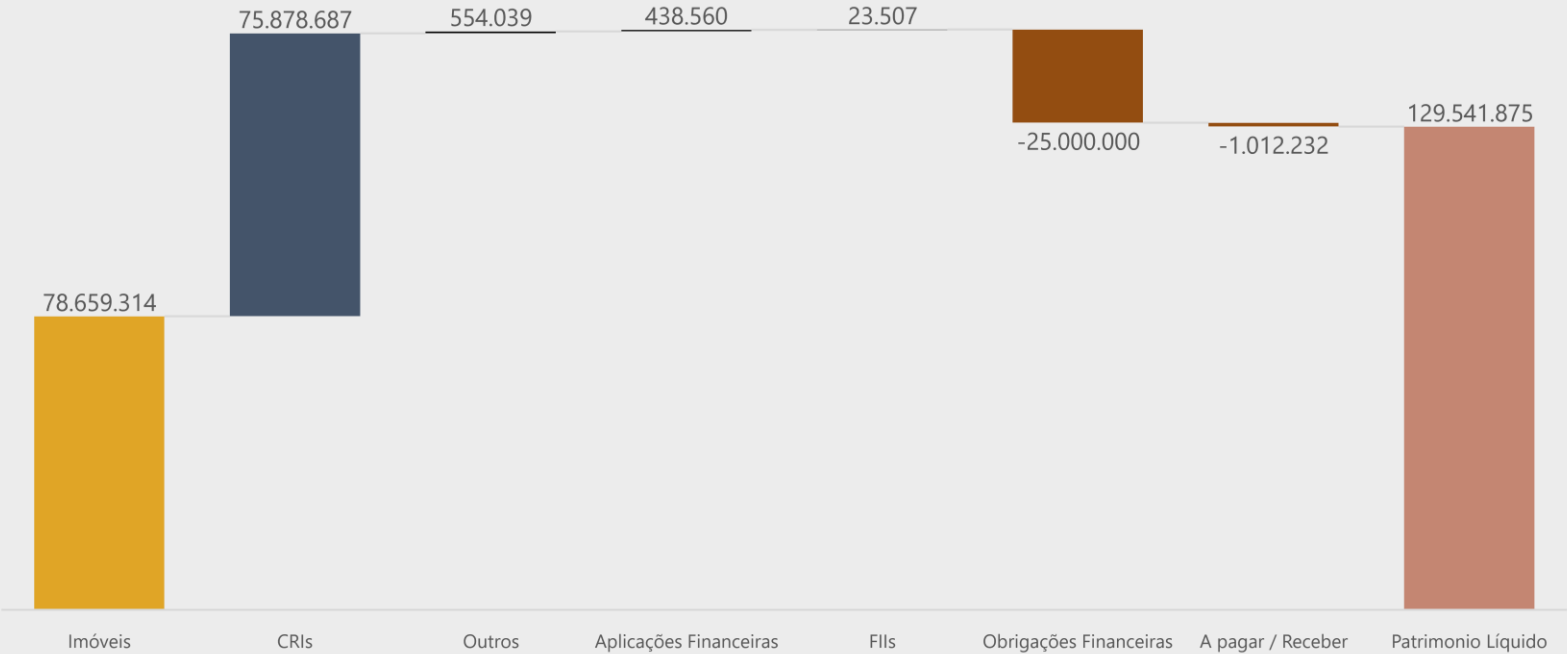
Para as novas localidades, destaca-se o desempenho em Bonito. Apesar de sua recente abertura, a Selina conseguiu capturar parte da demanda represada para as férias de janeiro e rapidamente apresentou a propriedade a novos hóspedes, com um resultado próximo a *breakeven*. Assim como Búzios e Foz, Bonito também seguirá o processo natural de maturação da operação nos meses a seguir. Ainda assim, as localidades contam com o fator turístico reforçando a perspectiva positiva e o rápido posicionamento nesses novos mercados.

OCUPAÇÃO 2021 e 2022



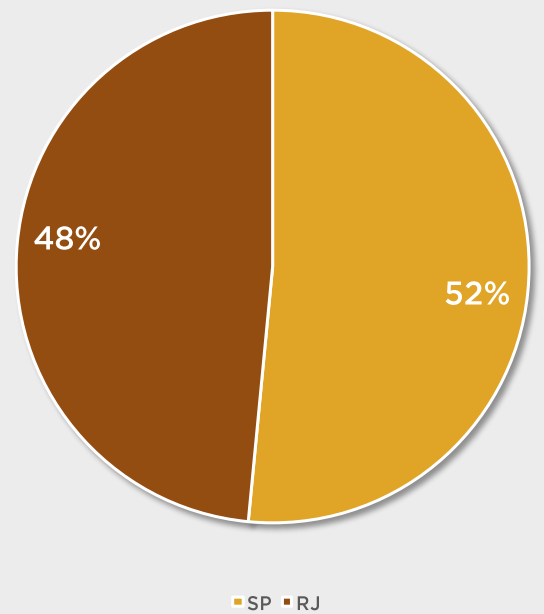
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	78.659.314
CRI's	75.878.687
Outros	554.039
Aplicações Financeiras	438.560
FII's	23.507
Obrigações Financeiras	-25.000.000
A pagar / Receber	-1.012.232
Patrimonio Líquido	129.541.875

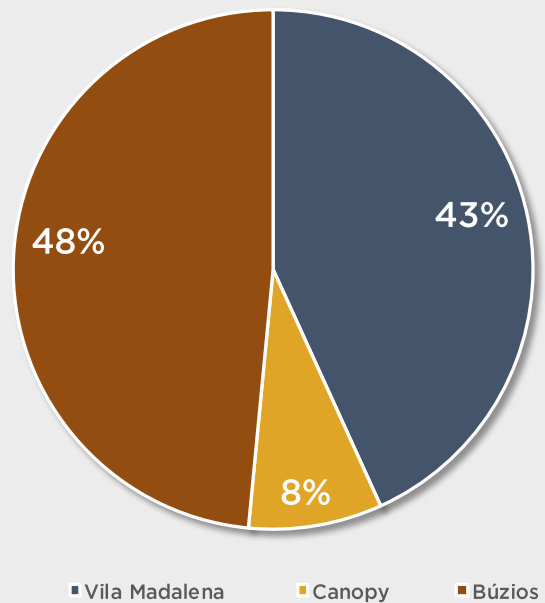


CARTEIRA

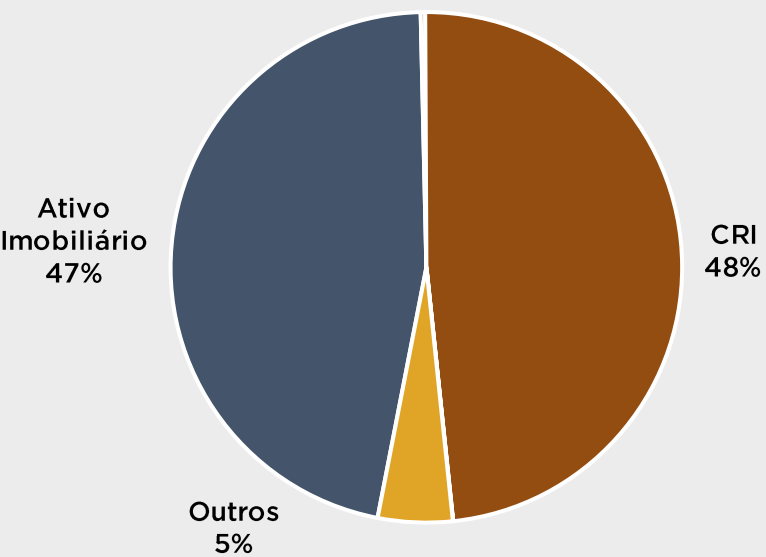
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

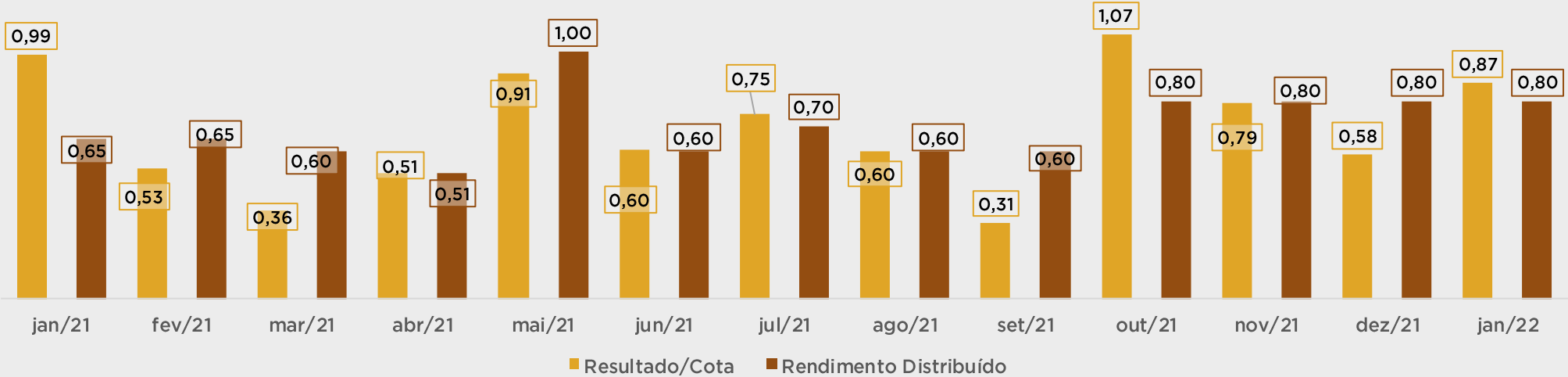


Ativos



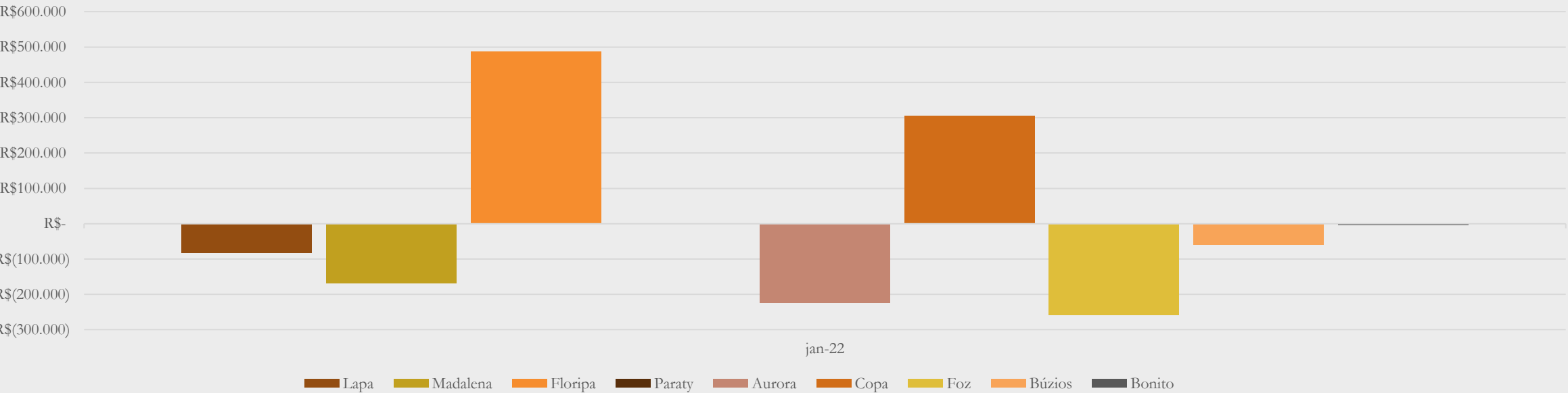
RESULTADOS

	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	235.689	313.338	280.000	283.333	1.562.879
Rendimentos FIIs	195	251	207	277	34.433
Juros e Correção	551.838	523.430	553.949	647.528	3.440.771
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	-6	0	0	0	-292.768
Ganho de Capital - CRI	728.232	269.839	47.729	371.116	1.428.277
LCI e Liquidez	62.909	100.594	41.008	8.317	291.303
Despesas (+/-)	-174.301	-163.877	-156.446	-161.282	-935.119
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	1.404.555	1.043.575	766.448	1.149.290	5.529.776



EBITDA 2021

EBITDA por Operação - Mensal (2022)



	jan-22
Lapa	- 82.301
Madalena	- 168.984
Floripa	486.885
Paraty	601
Aurora	- 224.306
Copa	306.175
Foz	- 258.683
Búzios	- 58.721
Bonito	- 4.109
Total	- 3.443

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

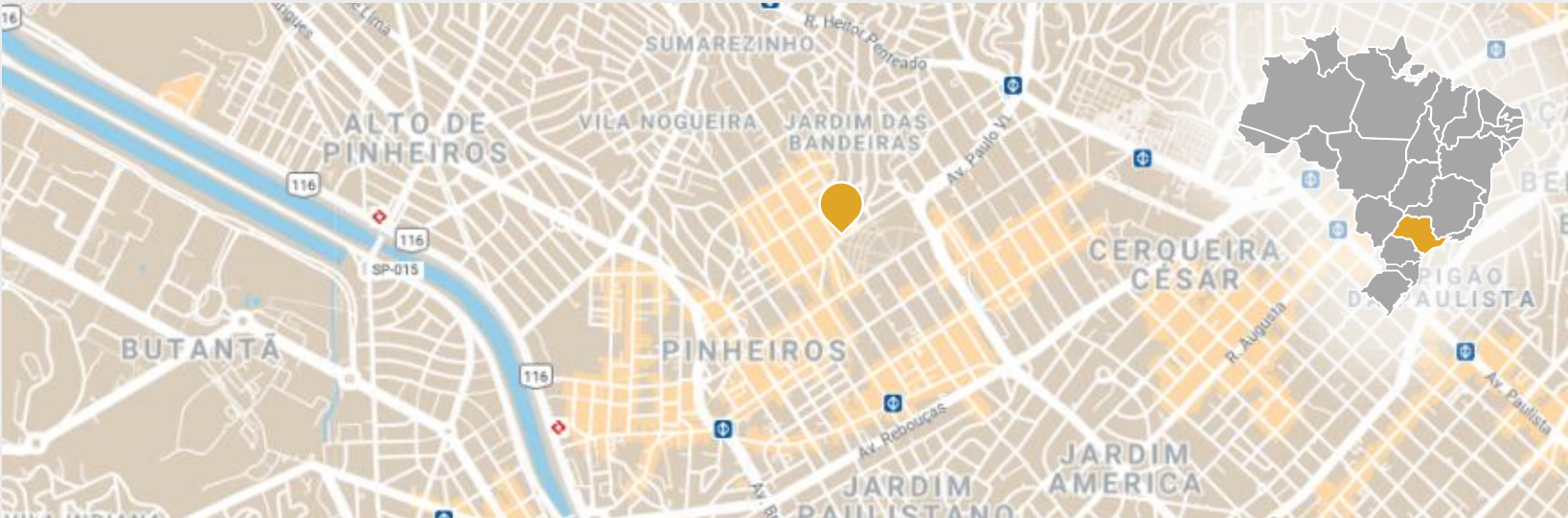


SELINA VILA MADALENA

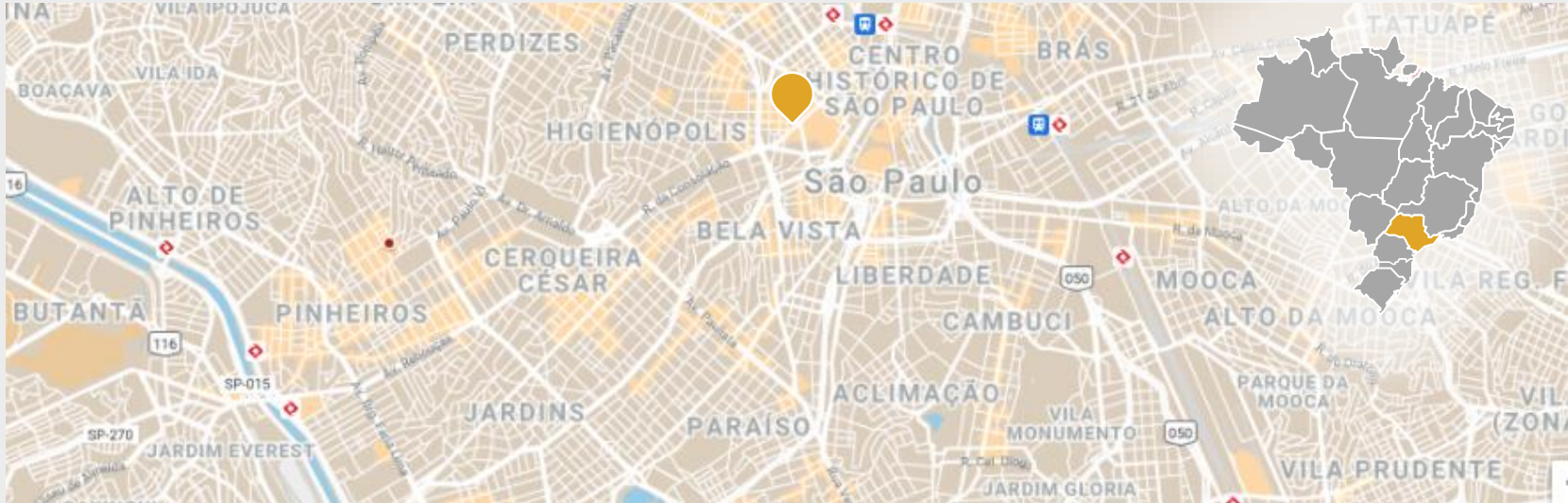
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

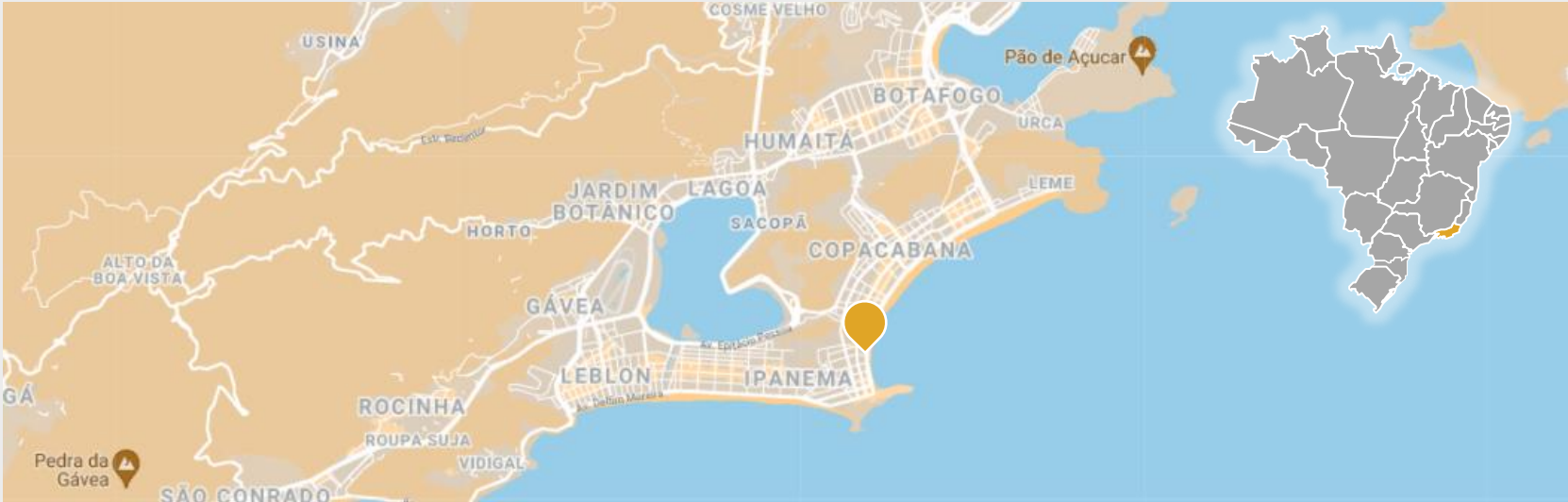
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

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

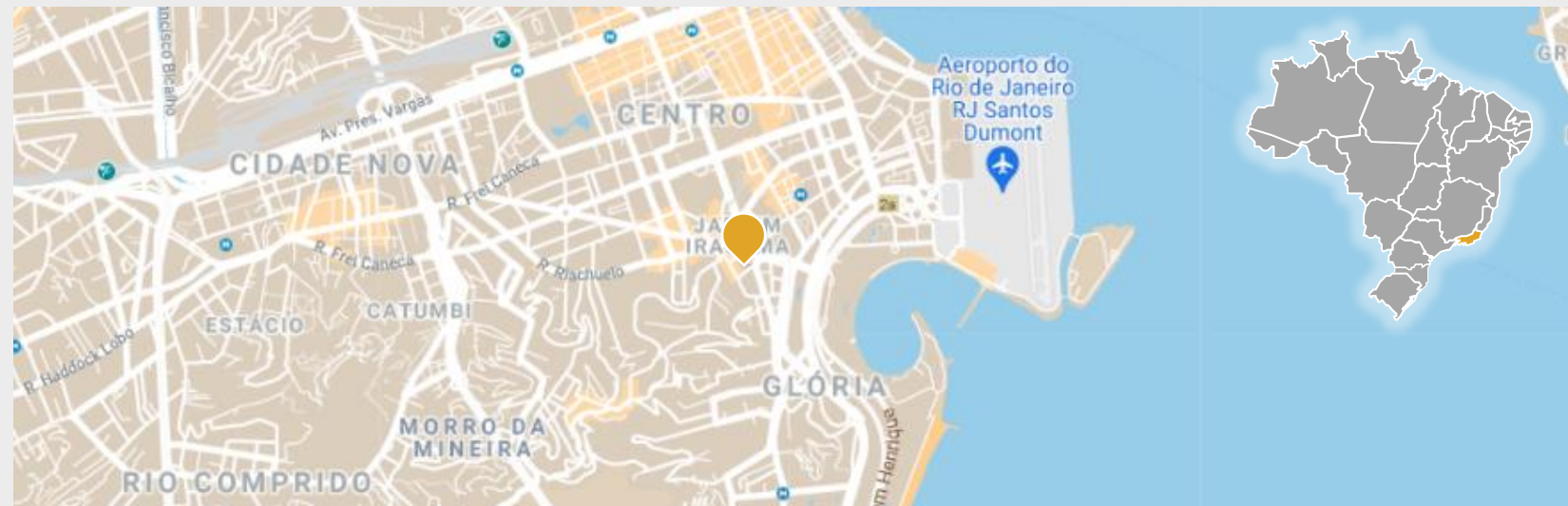
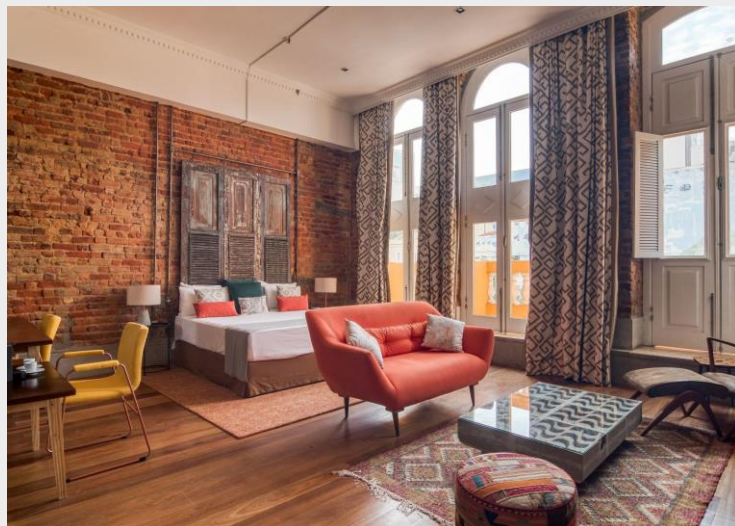


SELINA LAPA

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



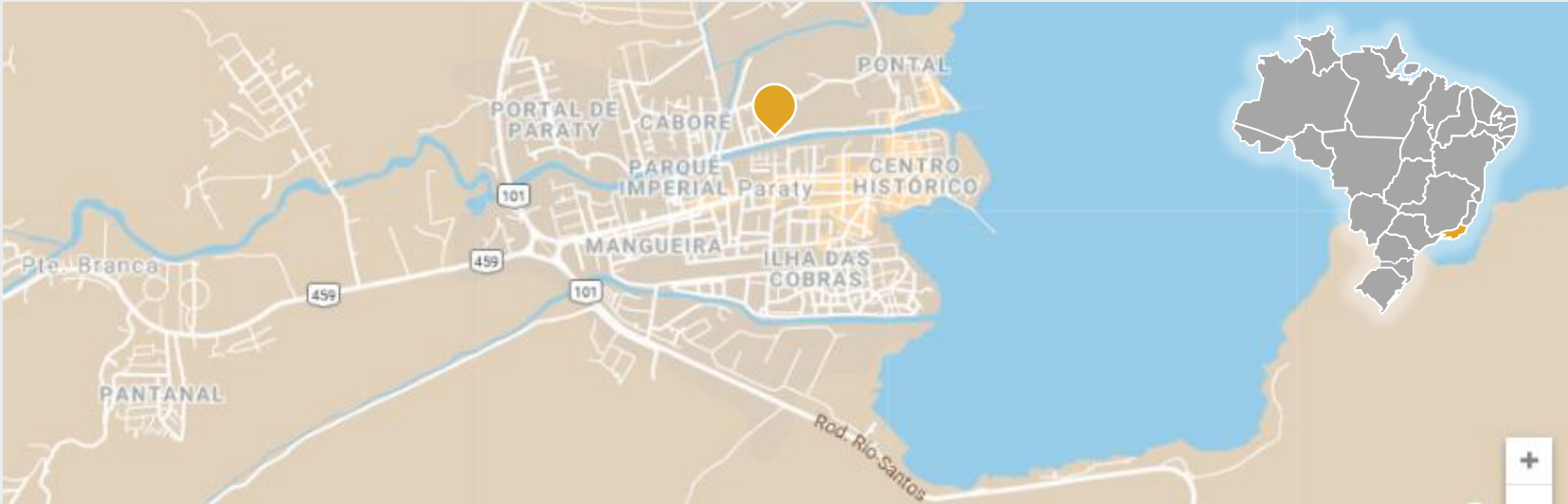
Nº de quartos 80

Nº de leitos 248

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:

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

ENDEREÇO:

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