



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Fevereiro | 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

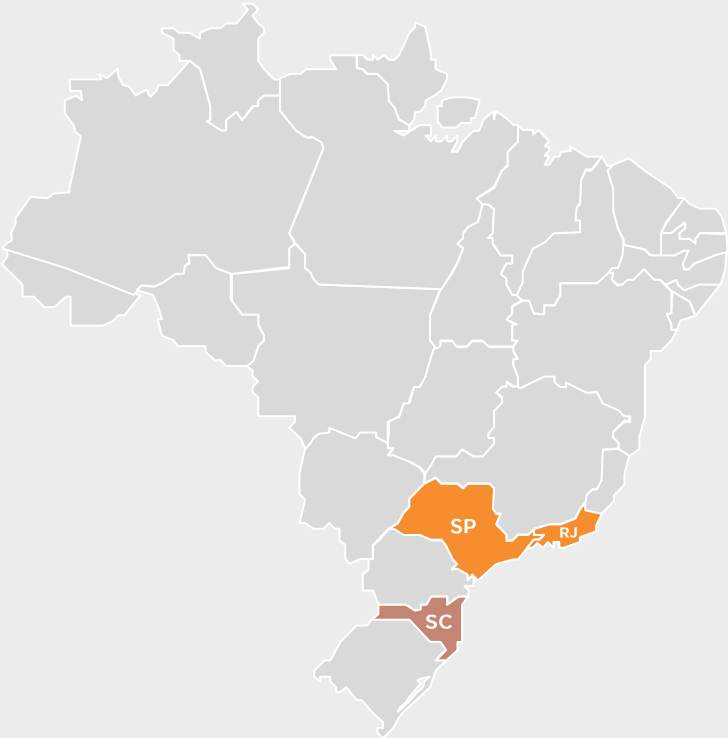


- **Patrimônio Líquido**
R\$ 127.678.507,39
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 97,18
- **Cotas Emitidas**
1.313.784
- **Número de Cotistas**
654
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,80/cota

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	27.703.370	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	21,7%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.244.160	Foz do Iguaçu	15,9%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.783.594	Copacabana	9,2%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	10.351.287	Búzios	8,1%	IPCA	8,47%	05/02/2042	20%
21K1027203	CRI SELINA IV	4.401.502	Búzios	3,5%	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		74.883.919		58,7%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	37.659.314	30%
Hilton Canopy	SP	São Paulo	Jardim Paulista	5.829.723	5%
Selina Búzios	RJ	Rio de Janeiro	Centro	35.000.000	27%
				78.489.037	62%



- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Fevereiro (R\$)	Acumulado 2022 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 33.497	- 115.798
Madalena	São Paulo (SP)	- 142.505	- 311.489
Floripa	Florianópolis (SC)	160.744	647.629
Paraty	Paraty (RJ)	- 47.943	- 47.342
Aurora	São Paulo (SP)	- 253.766	- 478.072
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	274.460	580.635
Foz	Foz do Iguaçu (PR)	- 223.576	- 482.259
Búzios	Búzios (RJ)	- 174.722	- 233.443
Bonito	Bonito (MS)	- 112.140	- 116.249
Total		- 552.945	- 556.388

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

Apesar do resultado geral negativo no mês de fevereiro em – 552 mil, os números estão em linha com as projeções do Selina, mostrando um bom alinhamento com as tendências do mercado.

Destacamos neste mês o andamento das mais recentes operações inauguradas. Embora o resultado de janeiro tenha sido surpreendente por ser o mês de abertura, a retomada das aulas e o cancelamento do Carnaval não impulsionaram as propriedades da mesma forma. Por outro lado, esse início de operação tem sido importante no mapeamento de defasagens e aprofundamento nas dinâmicas dos mercados locais. Como principais desafios, temos:

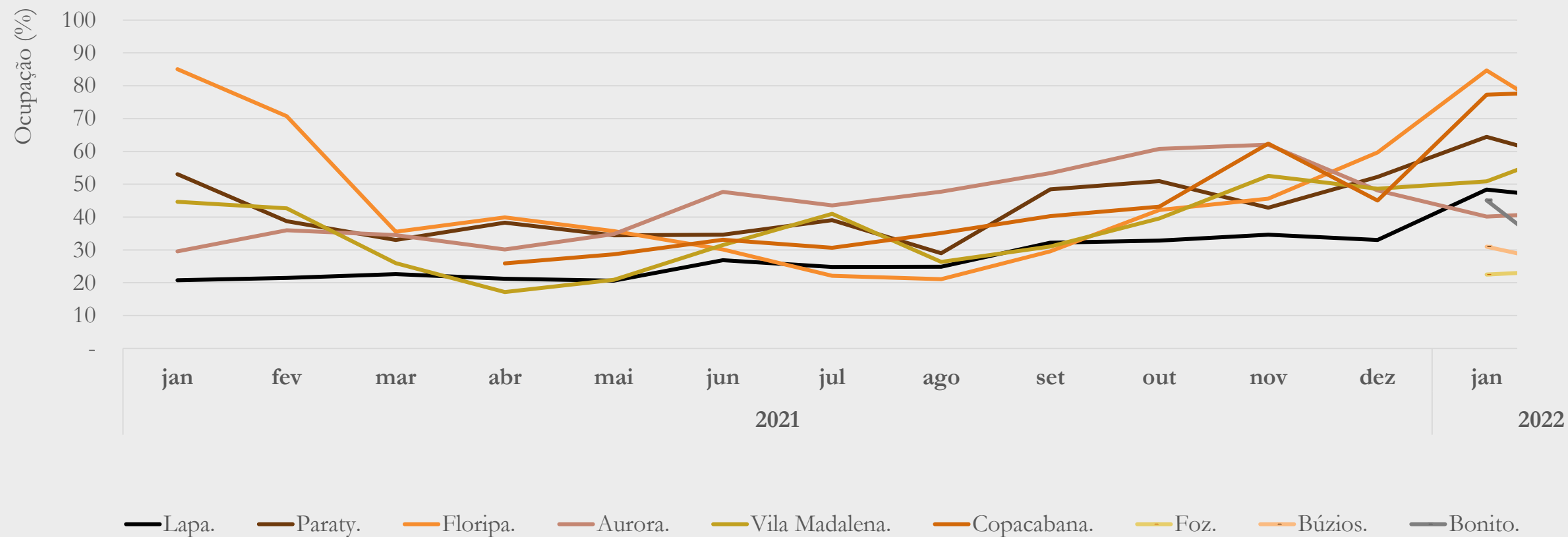
- a) Bonito: Intensificação da malha aérea. Apesar de uma nova rota recentemente inaugurada (12/2021), ainda há pouca disponibilidade de vôos diretos para a cidade. No mês de fevereiro, a grande maioria da ocupação no Selina foi concentrado com turistas residentes em cidades próximas.
- b) Búzios: Término de obras. A propriedade ficou uma semana fechada para manutenções pontuais, ainda em decorrência da obra de conversão. Esse fechamento impactou diretamente a ocupação e resultado do hotel em fevereiro. Esse mês de março já apresentou índices superiores.

- c) Foz: Concorrência tarifária. Em Foz, o Selina enfrenta um problema similar ao que teve aqui em São Paulo, na propriedade de Madalena. A diferença é que, apesar de um produto muito superior às ofertas da região, a Selina ainda precisa penetrar este mercado junto a agências e guias locais.

Em relação as demais propriedades, seguimos com excelentes resultados em Copacabana e Lapa. Floripa já apresentou uma queda expressiva no resultado frente aos meses anteriores, mas ainda está com números positivos. Em Paraty, o resultado negativo desse mês tende a ser passageiro com as novas reformas previstas para o hotel.

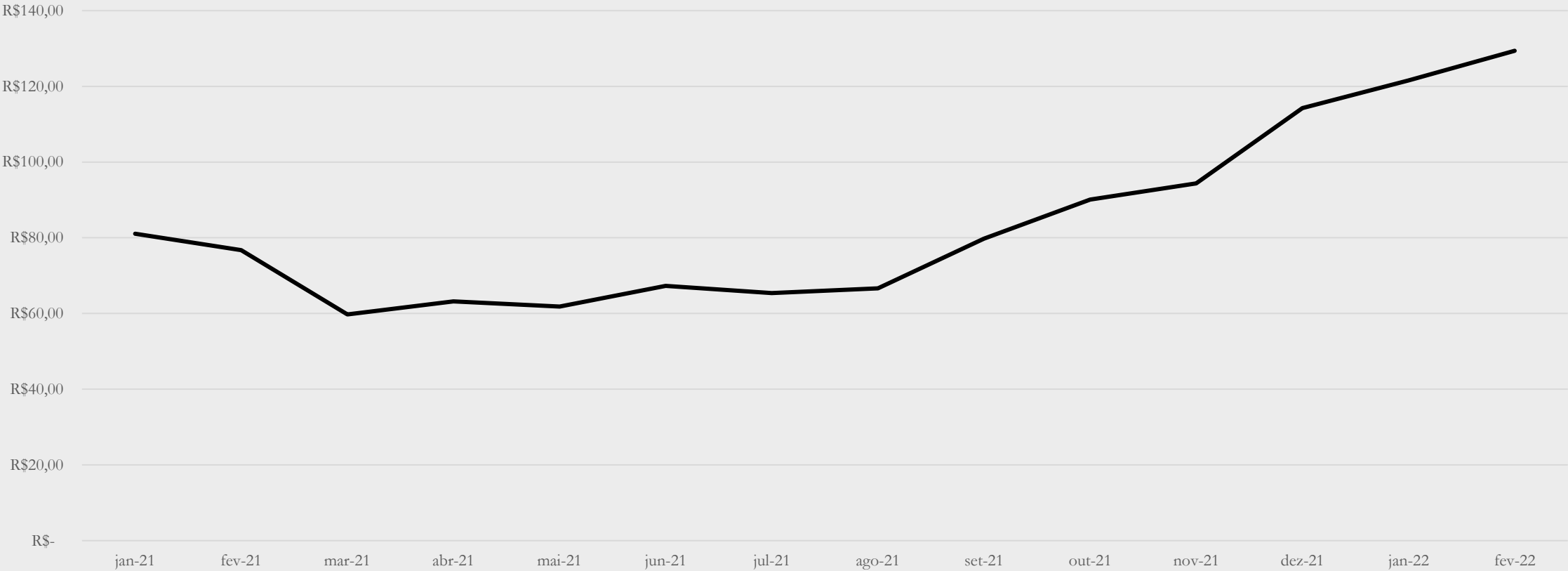
Para São Paulo, Vila Madalena tem apresentado melhoras constantes e consistentes em seu resultado, apesar de um EBITDA ainda negativo. Aurora segue mais uma mês sem grandes alterações. A expectativa de melhora está com a abertura de novas opções de A&B nos próximos meses.

OCUPAÇÃO 2021 e 2022



ABR 2021 e 2022

Average bed rate



ATUALIZAÇÃO DAS AQUISIÇÕES

BÚZIOS

Finalizamos no mês de dezembro a diligência positiva para a aquisição. Com isso, o fundo desembolsou em 14/12 a parcela de R\$ 9.5000.000,00 , possibilitando a posse do ativo. O imóvel será adquirido pelo montante de R\$ 35 milhões, dos quais já foram quitados R\$ 10 milhões. O restante do pagamento será feito em parcelas semestrais, sendo a próxima de R\$ 10 milhões com vencimento em junho/2022.

O ativo já estava com contrato de locação atípico ativo com o Selina, tendo o aluguel mensal base de R\$ 168 mil, além de um variável de 15% sobre a receita excedente de quartos em R\$ 6,5 mi no ano.

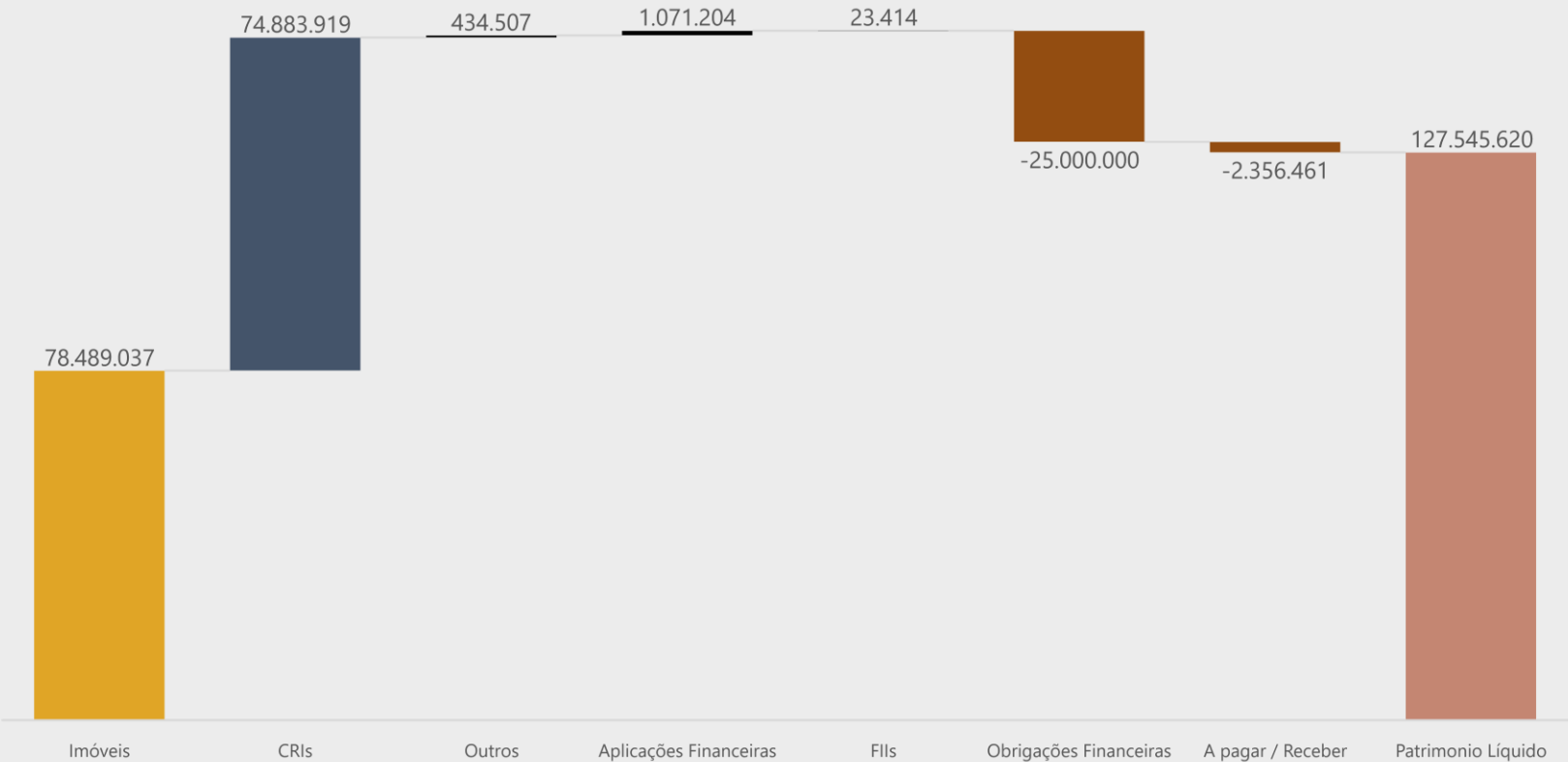
CANOPY

Com o término da diligência e com as alterações nos montantes captados e nas taxas do mercado, o Fundo optou por não prosseguir com a aquisição de 51% dos direitos de propriedade do ativo Canopy, atualmente operado pela bandeira Hilton. Com o encerramento do memorando, as partes precisaram renegociar a devolução do sinal já pago pelo fundo, no montante de R\$ 7.500.000,00. As novas condições estabelecem:

- a) Rentabilidade anual de R\$ 7,5 milhões, pagas em 12 parcelas mensais, atualizadas pelo IPCA, enquanto o sinal não for integralmente restituído;
- b) Pagamento de R\$ 350 mil em 15/02/2022, como parte do reembolso do sinal;
- c) Pagamento de R\$ 350 mil em 15/04/2022, como parte do reembolso do sinal;
- d) Saldo do sinal em 10 parcelas a partir iguais e sucessivas, corrigidas pelo IPCA, a partir de 31/01/2023

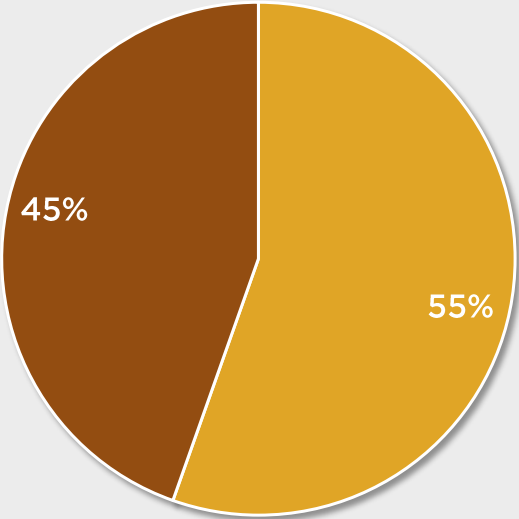
CARTEIRA

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	78.489.037
CRI's	74.883.919
Outros	434.507
Aplicações Financeiras	1.071.204
FII's	23.414
Obrigações Financeiras	-25.000.000
A pagar / Receber	-2.356.461
Patrimonio Líquido	127.545.620



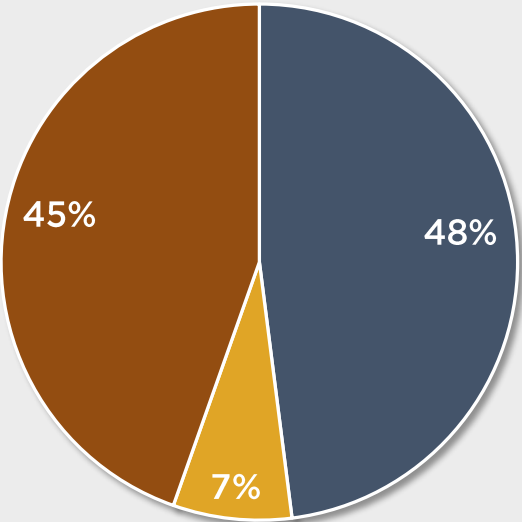
CARTEIRA

Imóveis por Estado (% do Investido)



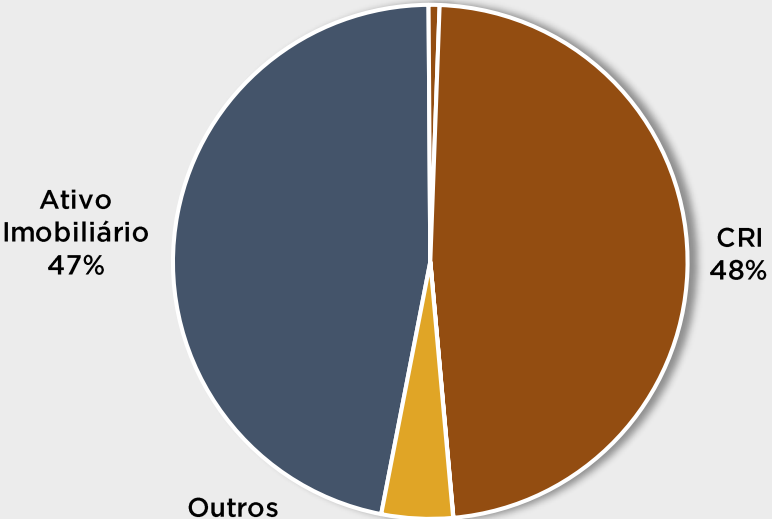
■ SP ■ RJ

Imóveis (% do Investido)



■ Vila Madalena ■ Canopy ■ Búzios

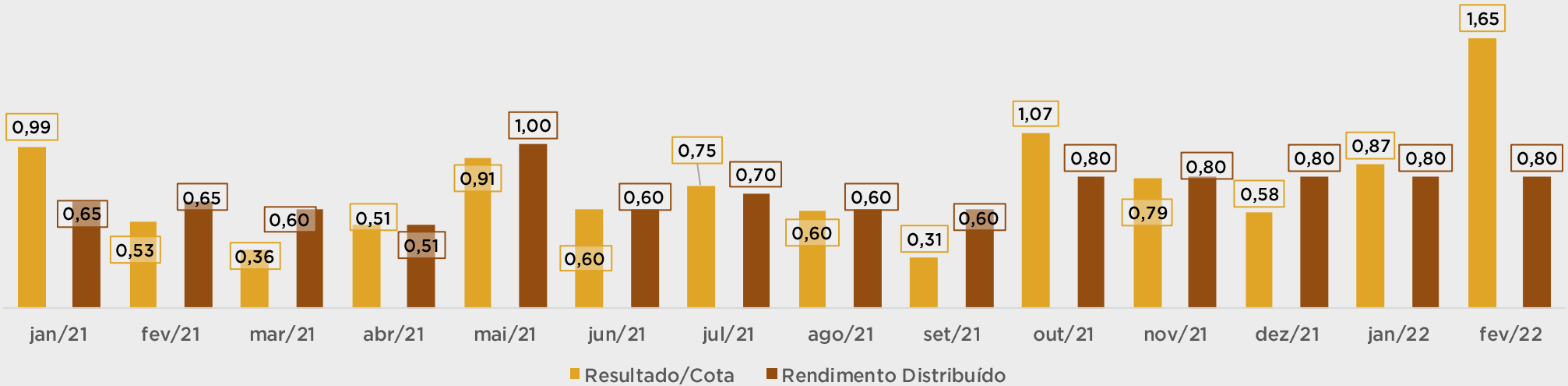
Ativos



Outros
4%

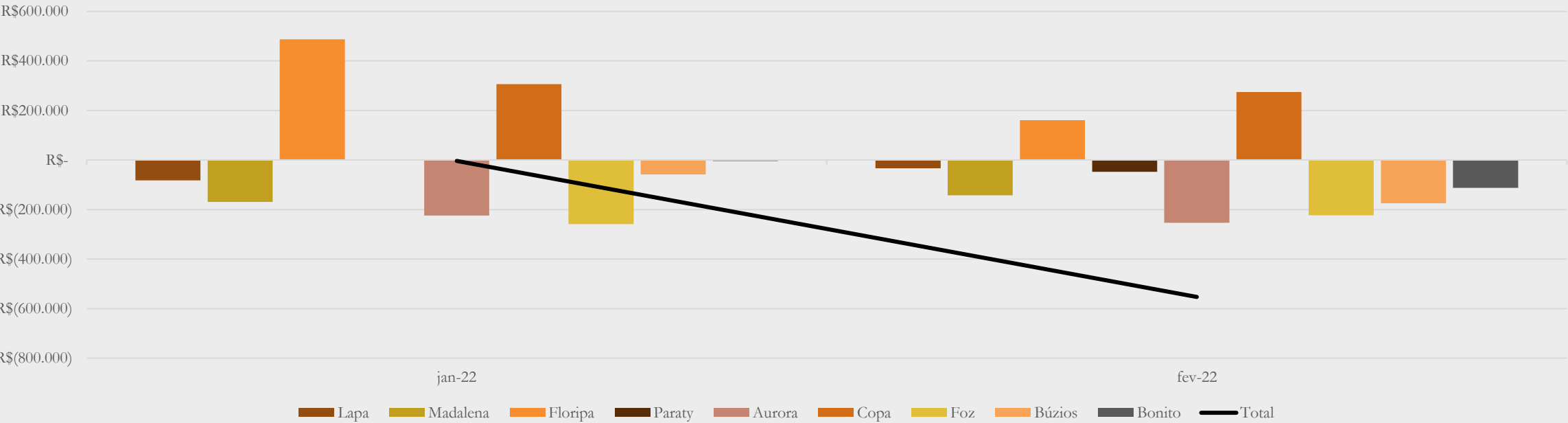
RESULTADOS

	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	313.338	280.000	283.333	283.333	1.620.147
Rendimentos FIIs	251	207	277	234	18.312
Juros e Correção	523.430	553.949	647.528	658.414	3.503.795
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	0	0	-292.768
Ganho de Capital - CRI	269.839	47.729	371.116	1.405.385	2.822.300
LCI e Liquidez	100.594	41.008	8.317	14.985	271.962
Despesas (+/-)	-163.877	-156.446	-161.282	-195.873	-1.007.554
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	1.043.575	766.448	1.149.290	2.166.478	6.936.193



EBITDA 2022

EBITDA por Operação - Mensal (2022)



	jan-22	fev-22	Acumulado 2022
Lapa	- 82.301	- 33.497	- 115.798
Madalena	- 168.984	- 142.505	- 311.489
Floripa	486.885	160.744	647.629
Paraty	601	- 47.943	- 47.342
Aurora	- 224.306	- 253.766	- 478.072
Copa	306.175	274.460	580.635
Foz	- 258.683	- 223.576	- 482.259
Búzios	- 58.721	- 174.722	- 233.443
Bonito	- 4.109	- 112.140	- 116.249
Total	- 3.443	- 552.945	- 556.388

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



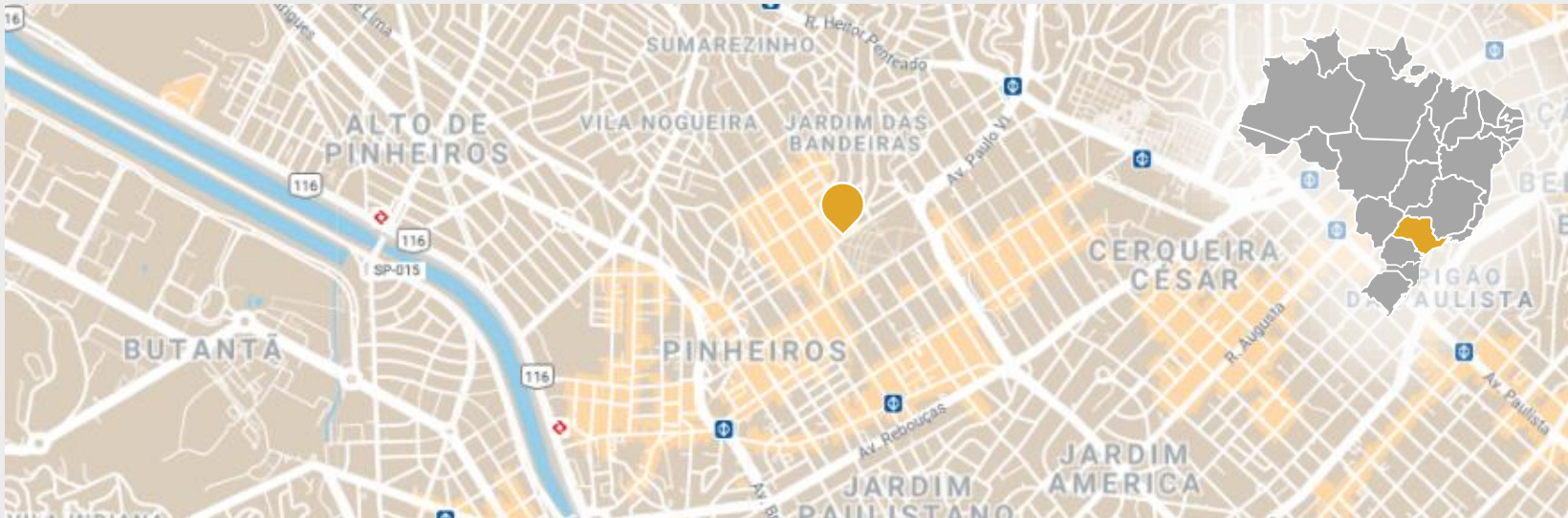
Nº de quartos 46

Nº de leitos 178

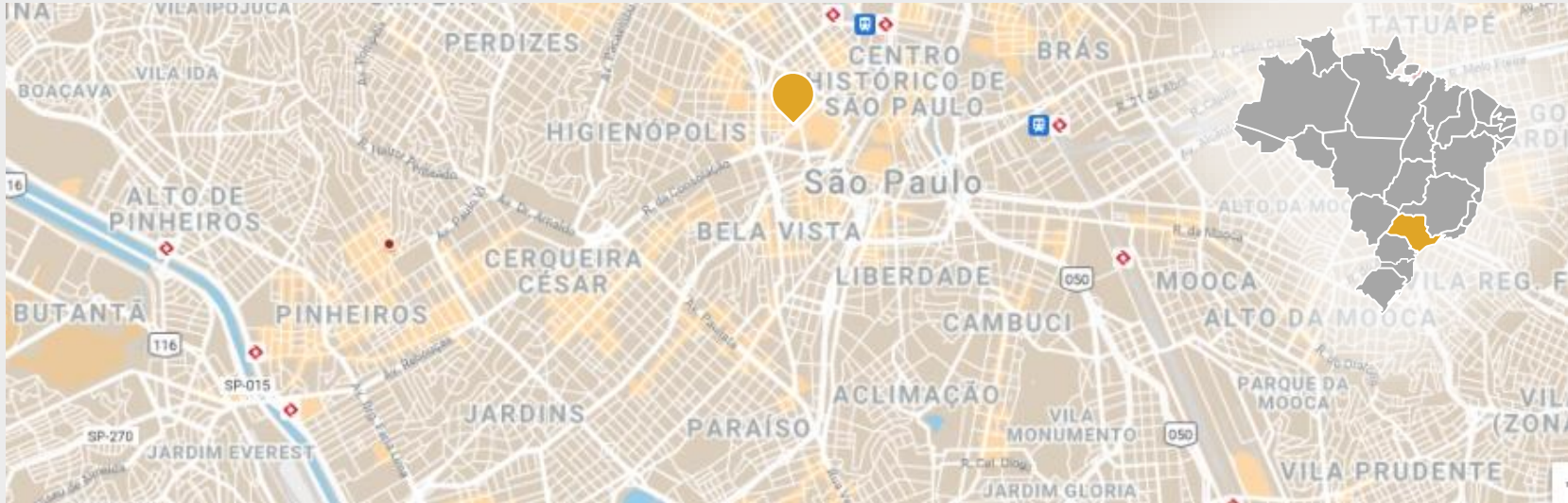
Início da operação hoteleira Agosto/2019

Exposição CRI/Imóvel CRI I | 100% do imóvel

Valor de aquisição R\$ 33.000.000,00



SELINA AURORA

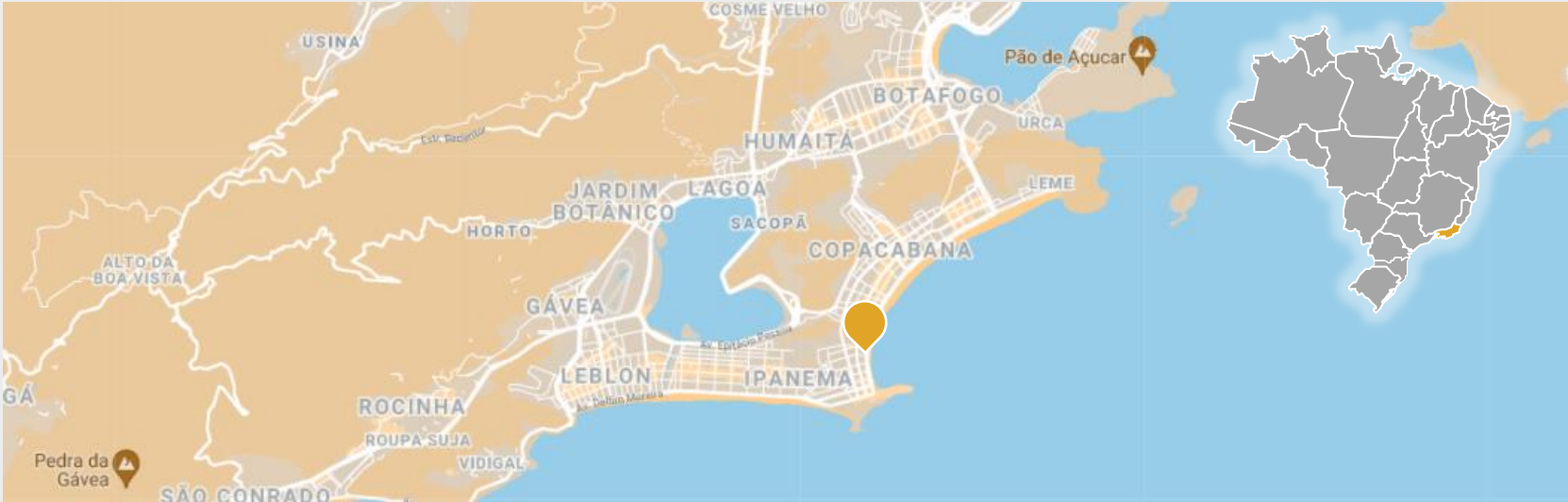


PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

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

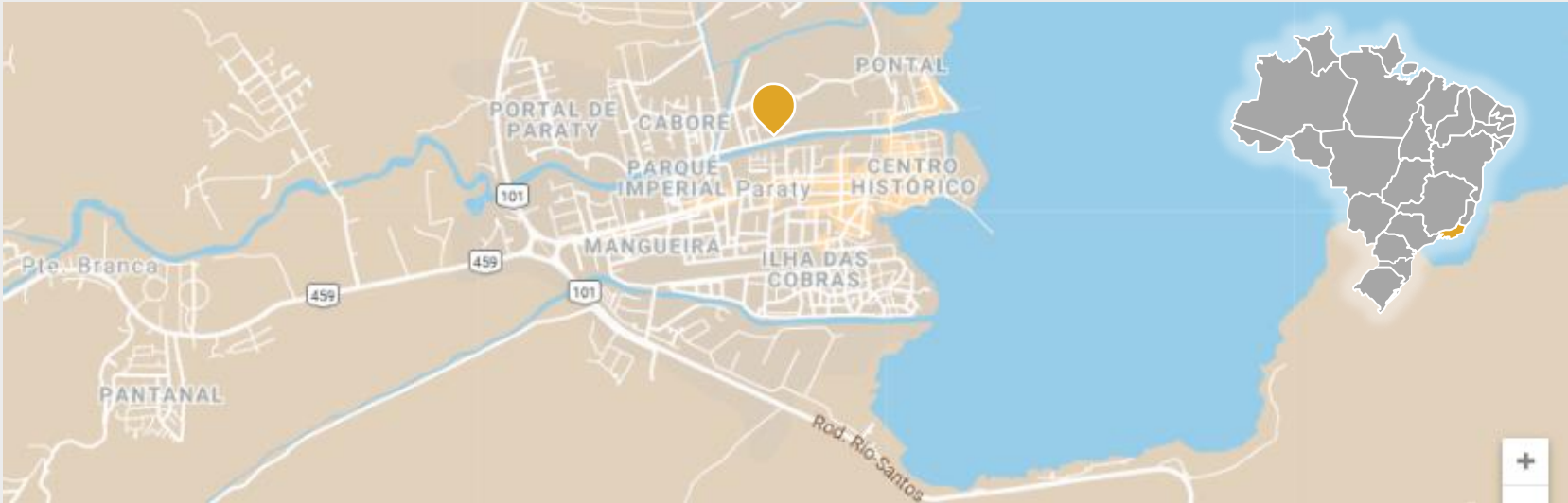


SELINA PARATY

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

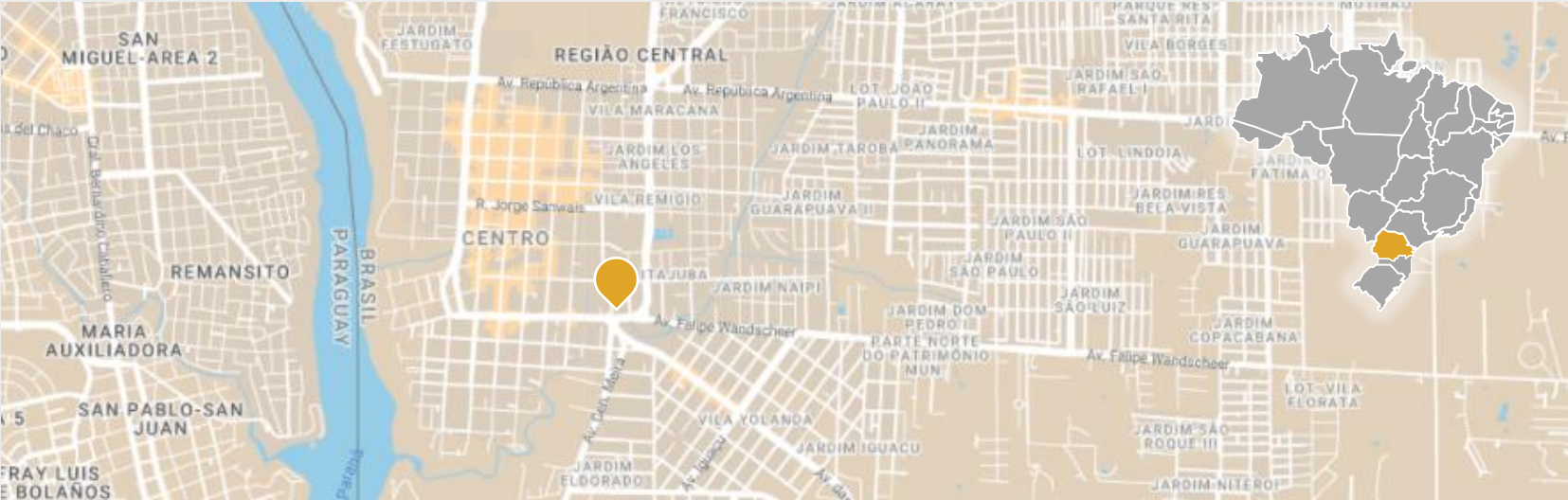


Nº de quartos	80
Nº de leitos	248
Início da operação hoteleira	Novembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido



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