



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Novembro | 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\$ 131.567.014,50

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 100,14

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

577

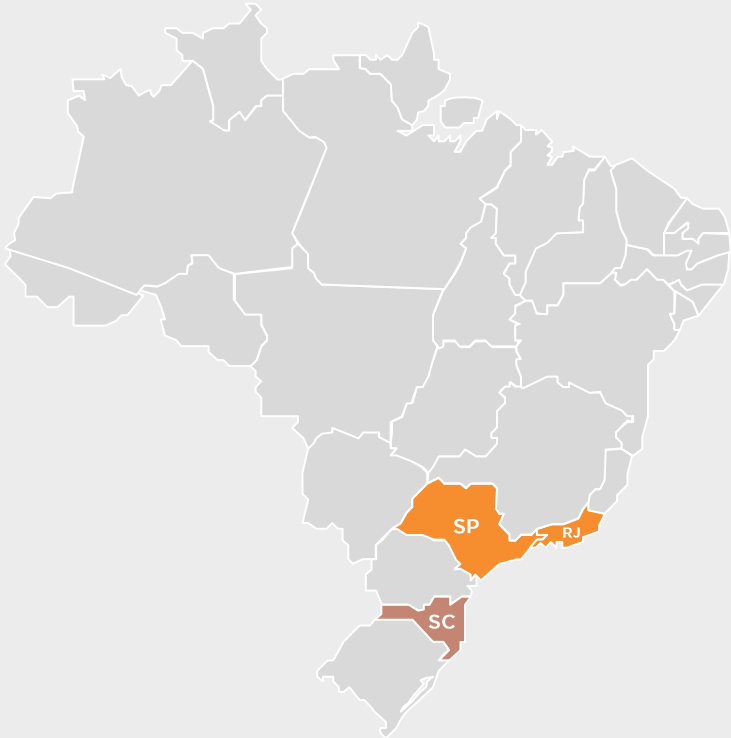
• Dividendo no mês

R\$ 0,80/cota

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	24.542.716,06	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	18,7%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	21.134.754,41	Foz do Iguaçu	16,1%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.950.660,47	Copacabana	9,1%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	10.572.038,02	Búzios	8,0%	IPCA	8,47%	05/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	100.002,03	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	20/04/2040	20%
20L0523180	CRI SELINA II	100.000,93	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	07/02/2042	20%
20G0926827	CRI SELINA III	100.001,21	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	Pré	-	09/10/2035	20%
TOTAL		68.500.173,12		52,1%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL	Indexador	Vencimento
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	31.190.000,00	24%	-	-
Hilton Canopy	SP	São Paulo	Jardim Paulista	1.800.000,00	1%	-	-



- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

NOTA DO GESTOR

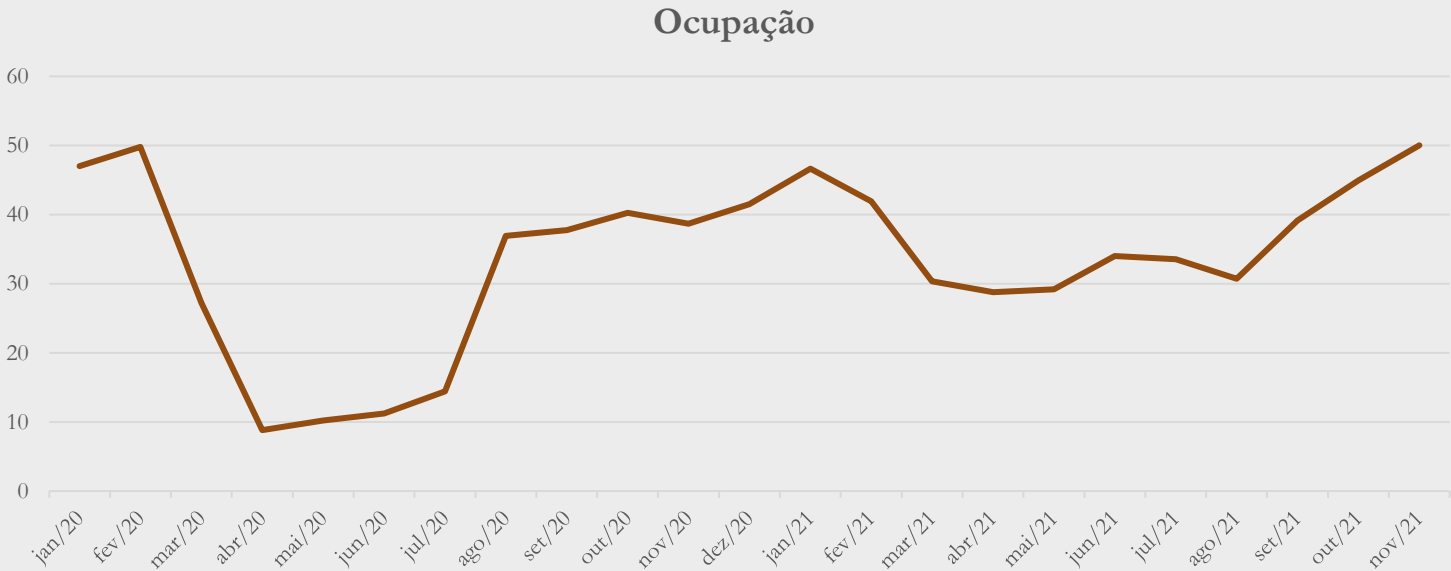
1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Novembro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 151.026	- 2.630.305
Madalena	São Paulo (SP)	- 115.852	- 1.969.923
Floripa	Florianópolis (SC)	113.047	- 335.888
Paraty	Paraty (RJ)	- 73.712	- 584.439
Aurora	São Paulo (SP)	- 194.865	- 2.231.977
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	104.715	- 1.658.954
Total		- 317.693	- 9.411.486

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

Este mês nosso portfólio seguiu em um ritmo de melhora forte, como em setembro e outubro. Em novembro os hotéis da Selina tiveram o maior nível de ocupação desde que abrimos o fundo, com 50,0% (em fevereiro de 2020 chegamos em 49,8%):



NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Novembro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 151.026	- 2.630.305
Madalena	São Paulo (SP)	- 115.852	- 1.969.923
Floripa	Florianópolis (SC)	113.047	- 335.888
Paraty	Paraty (RJ)	- 73.712	- 584.439
Aurora	São Paulo (SP)	- 194.865	- 2.231.977
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	104.715	- 1.658.954
Total		- 317.693	- 9.411.486

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

Copacabana apresentou a maior ocupação, com 62,4% e a melhor melhora (19,2 pontos percentuais) de ocupação, com um aumento de receita de 36%. A segunda melhor melhora foi em Vila Madalena, o que entendemos como um sinal muito positivo, uma vez que os destinos turísticos vinham mais forte, com as cidades sofrendo mais. Das seis propriedades, apenas Paraty viu uma queda na ocupação.

Estamos muito satisfeitos com o desempenho de Copacabana, que em menos de um ano de operação já apresenta um resultado semelhante ao hotel de Floripa, que já é bastante consolidado. Acreditamos que esta propriedade tem muito potencial, especialmente com a abertura do restaurante do térreo em dezembro.

Conforme nossa expectativa exposta no relatório gerencial de outubro, novembro foi também o melhor EBITDA do ano, com um prejuízo de R\$ 317 mil no mês (em janeiro havíamos registrado a marca de R\$ 325 mil). Uma melhora expressiva dos R\$ 712 mil de outubro, e mais de R\$ 1 milhão nos dois meses anteriores. Além disto, foi o primeiro mês que todas as operações registraram GOP (*gross operating profit* – resultado do hotel sem considerar a despesa com aluguel) positivo.

O foco da gestão agora está em melhorar a receita por cama, que, de maneira geral, não acompanhou a melhora de ocupação que a indústria hoteleira está experimentando no Brasil nos últimos meses. Fora a

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Novembro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 151.026	- 2.630.305
Madalena	São Paulo (SP)	- 115.852	- 1.969.923
Floripa	Florianópolis (SC)	113.047	- 335.888
Paraty	Paraty (RJ)	- 73.712	- 584.439
Aurora	São Paulo (SP)	- 194.865	- 2.231.977
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	104.715	- 1.658.954
Total		- 317.693	- 9.411.486

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

receita potencial que pode vir desta retomada de tarifas, há ainda muito potencial para destravar em diversas propriedades, como o *rooftop* do Vila Madalena, o restaurante do Copa, entre outros ativos e experiências nas quais o time Selina está trabalhando.

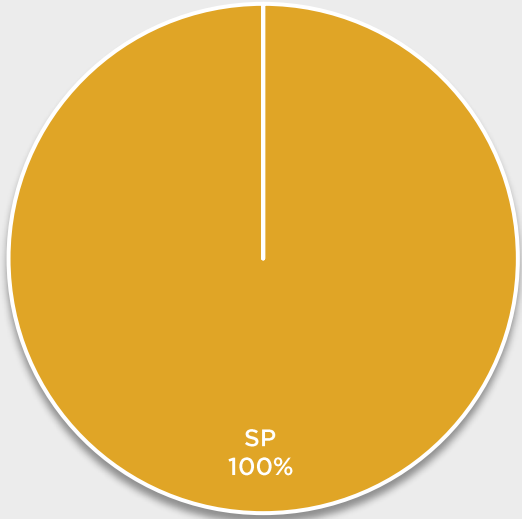
Nosso hotel em Foz do Iguaçu, que deveria ter sido inaugurado em novembro, foi aberto no dia 22 de dezembro, com um pequeno atraso. Búzios e Bonito ficarão para o início de 2022.

Em linha com o que esperávamos quando iniciamos a construção da tese, gostaríamos de informar que a Selina se tornou uma companhia de capital aberto ao ser parcialmente adquirida por uma *SPAC (Special Purpose Acquisition Vehicle)*. A empresa será negociada a um valor de mercado inicial de 1,2 bi de USD (6,7 bi de BRL), colocando a companhia em um patamar de avaliação de mercado acima de diversas companhias conhecidas e renomadas aqui no Brasil.

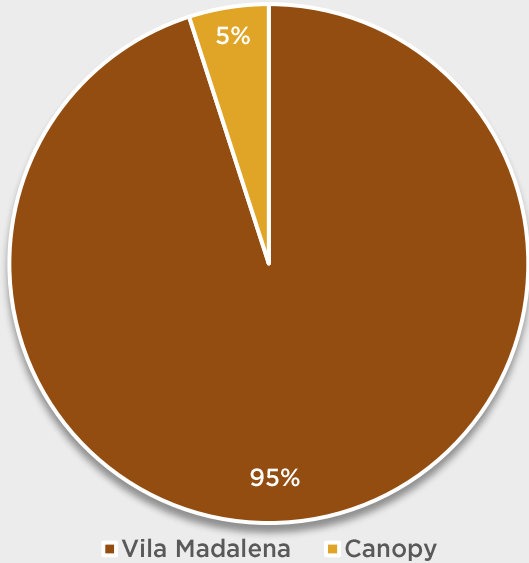
No entanto, o principal motivo de comemoração, na nossa visão, é o visível amadurecimento da companhia, que agora já apresenta uma previsibilidade de EBITDA e geração de caixa positiva, mesmo com as dificuldades do setor devido à pandemia, acesso a um pool de capital mais robusto do que os do mercado fechado, e a necessidade de *reporting* mais completo, exigido de uma companhia negociada na NYSE.

CARTEIRA

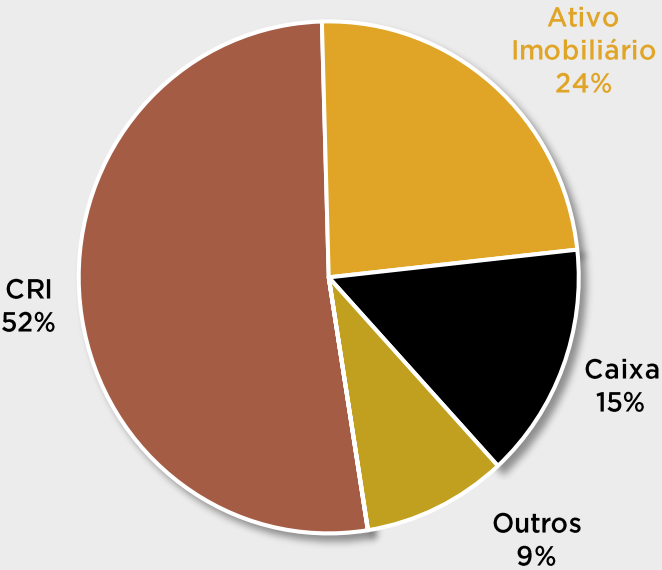
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

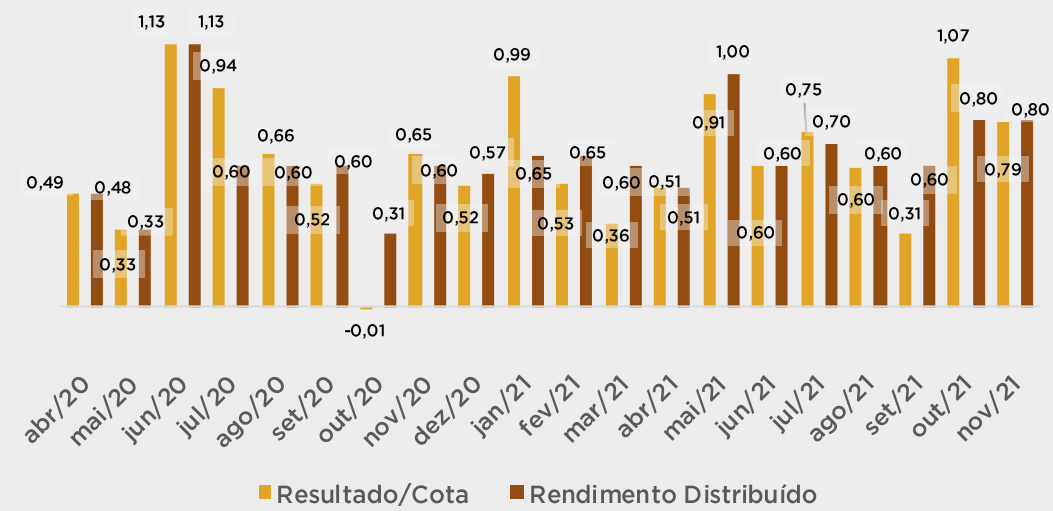


Ativos



RESULTADOS

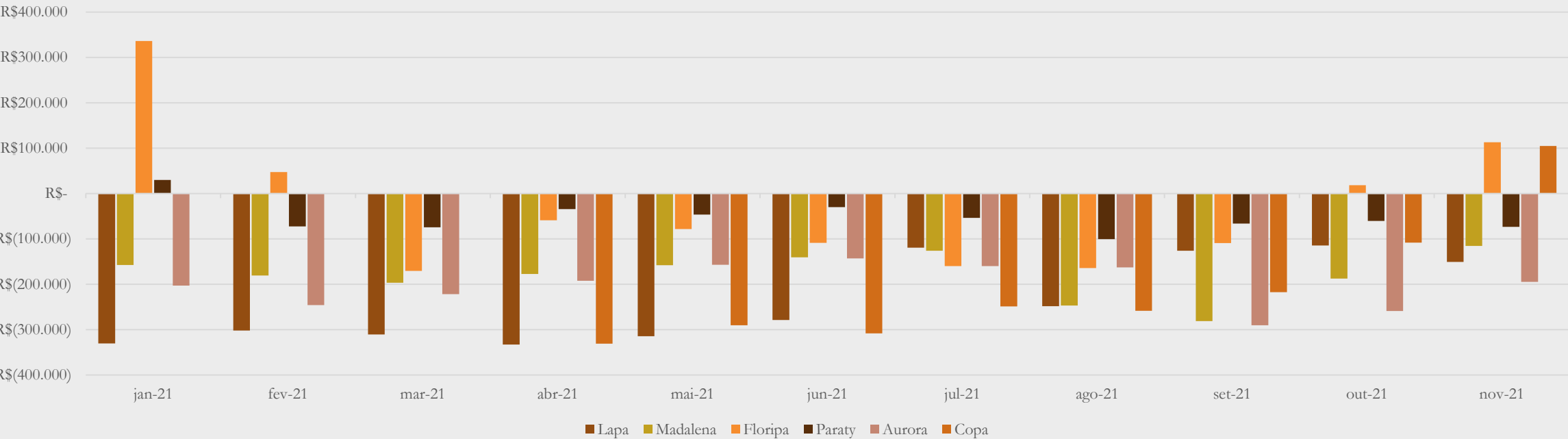
	ago/21	set/21	out/21	nov/21	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	226.065	224.454	235.689	313.338	1.260.326
Rendimentos FIIs	16.356	17.147	195	251	57.930
Juros e Correção	595.390	568.635	551.838	523.430	3.376.817
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	-292.762	-6	0	-293.991
Ganho de Capital - CRI	11.362	0	728.232	269.839	1.213.816
LCI e Liquidez	34.327	44.148	62.909	100.594	293.531
Despesas (+/-)	-123.438	-155.775	-174.301	-163.877	-879.687
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	957.122	630.783	1.404.555	1.043.575	5.028.741



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

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	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	-	2.630.305
Madalena	-	157.590	-	181.000	-	196.847	-	177.530	-	158.087	-	140.607	-	126.049	-	247.230	-	281.388	-	187.743	-	115.852	-	1.969.923
Floripa		336.284		47.087	-	170.585	-	58.923	-	78.508	-	108.852	-	160.016	-	164.262	-	109.405		18.246		113.047	-	335.888
Paraty		29.601	-	72.749	-	74.732	-	34.541	-	46.421	-	30.093	-	53.699	-	100.781	-	66.546	-	60.765	-	73.712	-	584.439
Aurora	-	203.082	-	246.186	-	221.836	-	192.448	-	157.333	-	143.131	-	160.044	-	163.208	-	290.730	-	259.115	-	194.865	-	2.231.977
Copa		-		-		-		331.191	-	290.601	-	308.344	-	248.754	-	258.590	-	217.700	-	108.489		104.715	-	1.658.954
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	-	9.411.486

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

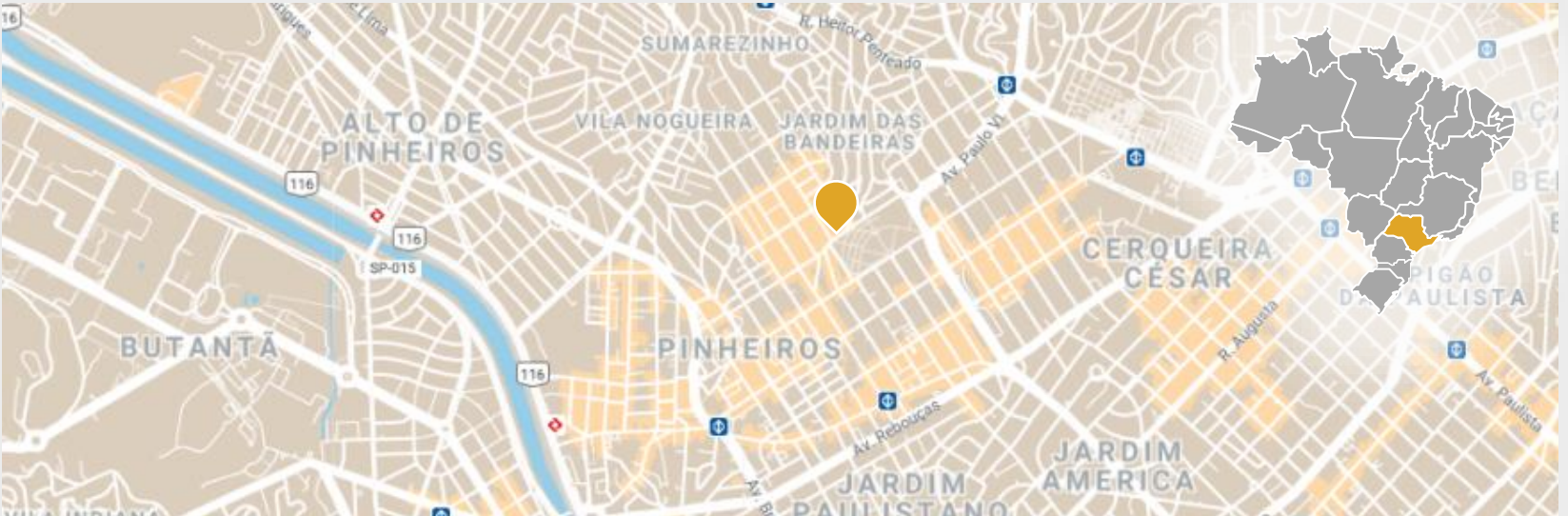


SELINA VILA MADALENA

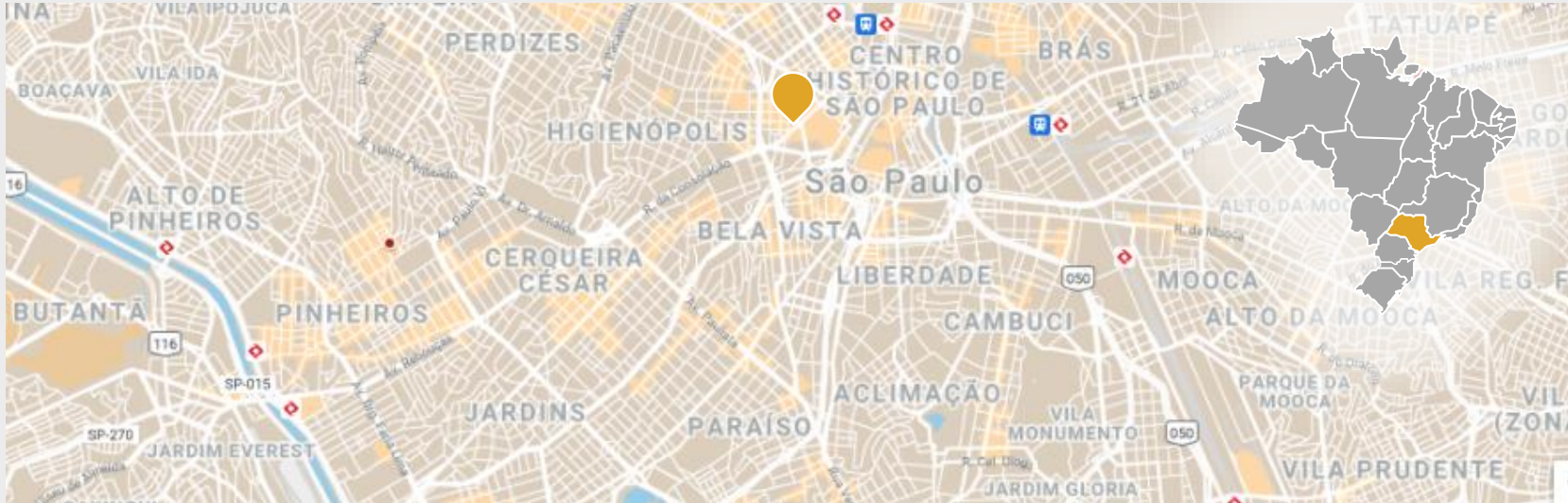
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

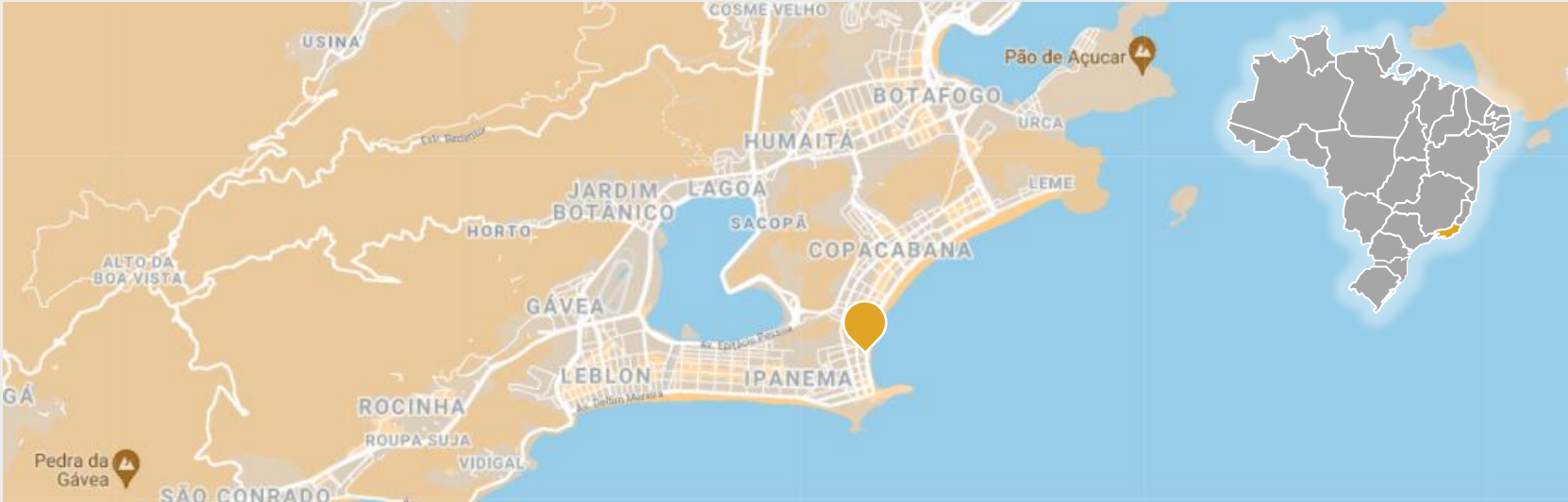
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

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

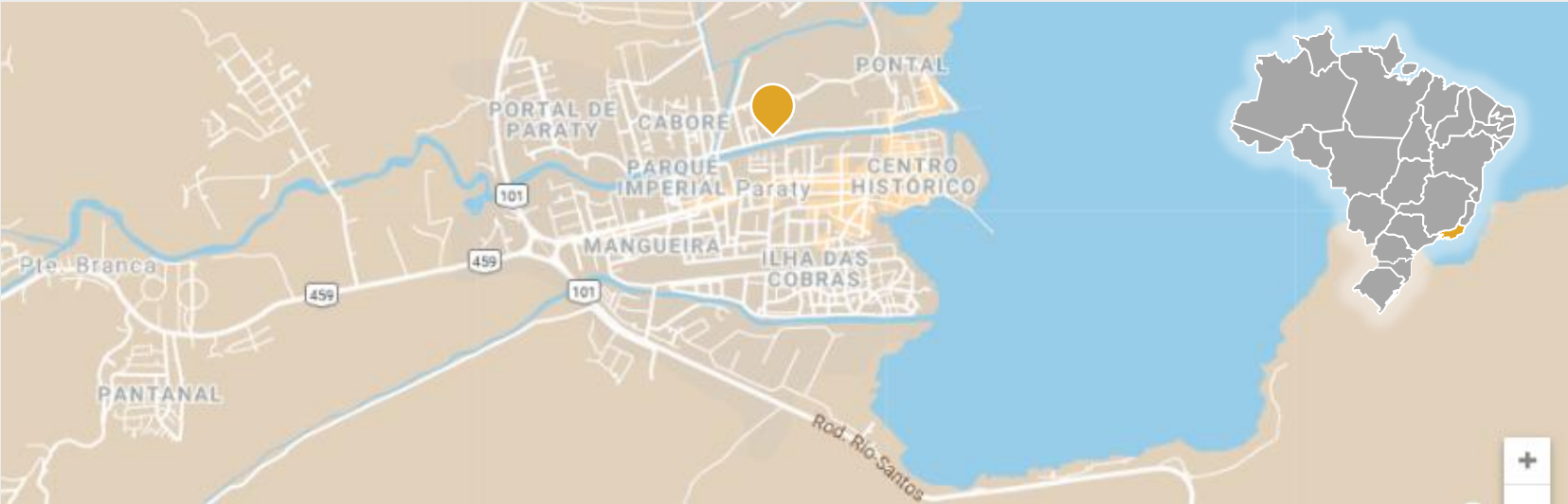
Novembro/2019

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