



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Agosto | 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\$ 124.668.638,26

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 97,83

• Cotas Emitidas

1.274.316

• Número de Cotistas

525

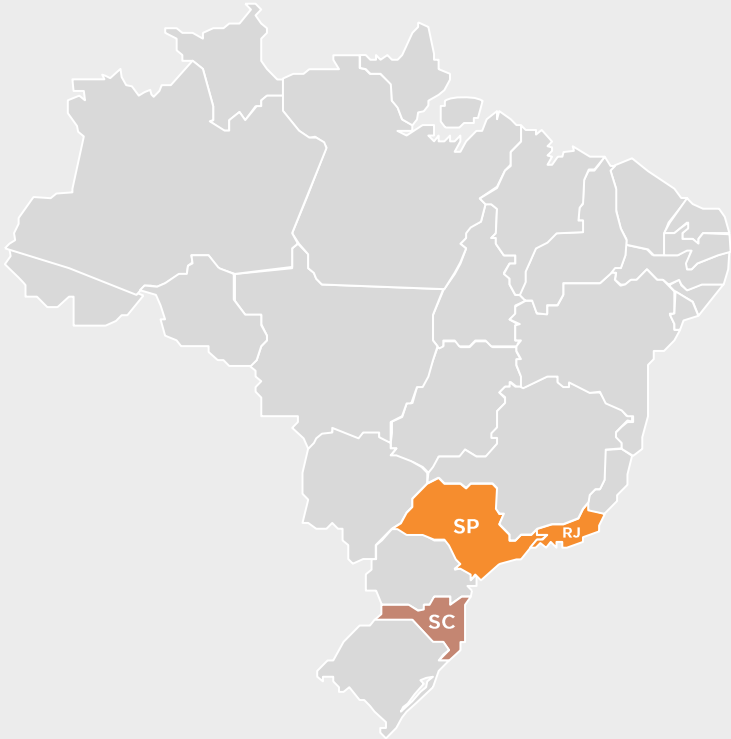
• Dividendo no mês

R\$ 0,60/cota

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	32.299.177,77	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	25,6%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.091.632,43	Foz do Iguaçu	15,9%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.486.076,80	Copacabana	9,1%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	9.591.610,44	Búzios	7,6%	IPCA	8,47%	07/02/2042	20%
19K1145463	CRI SELINA	100.002,03	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	-	-	20/04/2040	20%
20G0926827	CRI SELINA II	100.000,97	Copacabana	0,1%	IPCA	8,47%	07/02/2042	20%
20L0523180	CRI SELINA III	100.000,00	Bonito	0,1%	IPCA	8,47%	07/03/2041	20%
TOTAL		73.768.500,43		58,5%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL	Indexador	Vencimento
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	31.190.000,00	25%	-	-
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)	Agosto (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 248.546	-2.238.180
Madalena	São Paulo (SP)	- 247.230	- 1.384.940
Floripa	Florianópolis (SC)	- 164.262	- 357.776
Paraty	Paraty (RJ)	- 100.781	- 383.415
Aurora	São Paulo (SP)	- 163.208	- 1.487.268
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 258.590	- 1.437.481
Total		- 1.182.617	-7.289.060

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

O mês de agosto foi um mês bastante desafiador para nosso portfólio. Tradicionalmente um mês fraco para hotelaria, desta vez tivemos também um tempo que não colaborou e não tivemos nenhum feriado que pudesse ajudar na ocupação hoteleira.

Ainda assim, nossos hotéis fecharam agosto com uma ocupação média acima de 30% pelo terceiro mês consecutivo. Apesar disto, o resultado acumulado das unidades do fundo no mês foi um prejuízo de R\$ 1,19 milhões, pior resultado que tivemos no ano.

Existem alguns motivos que explicam este desempenho, ainda que a ocupação de agosto tenha ficado acima dos meses de março, abril e maio por exemplo: a) destinos nas capitais continuam sofrendo sensivelmente com a falta de eventos, festas etc.; e, b) aumento de 28% na folha de pagamento em antecipação a uma melhora de ocupação a partir do mês de setembro e a alta temporada no final do ano.

O aumento de investimentos na equipe se mostrou oportuno – as vendas de setembro, até a presente data, já trazem um aumento significativo com relação ao mesmo período de agosto, com um crescimento aproximado de 40%.

Um dos fatores que nos deixam muito confortáveis em nossa parceria com a Selina é o fato de conseguirem atingir o *breakeven* com um nível de ocupação sensivelmente abaixo de operações hoteleiras tradicionais. Isto posto, uma pergunta que alguns de vocês podem estar se perguntando é: então, com uma ocupação de acima de 30% na média do portfólio, o resultado não deveria ser melhor, ainda que negativo? De fato, esperaríamos um desempenho financeiro superior com este nível de camas vendidas. No entanto, como falamos, a falta de eventos, que gera uma perda importante de receita para a Selina; o fato dos hotéis ainda estarem trabalhando com tarifas abaixo do que tínhamos orçado originalmente; e, a maioria das unidades nas quais investimentos em condições bastante favoráveis durante a pandemia ainda estão em reforma.

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Agosto (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 248.546	-2.238.180
Madalena	São Paulo (SP)	- 247.230	- 1.384.940
Floripa	Florianópolis (SC)	- 164.262	- 357.776
Paraty	Paraty (RJ)	- 100.781	- 383.415
Aurora	São Paulo (SP)	- 163.208	- 1.487.268
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 258.590	- 1.437.481
Total		- 1.182.617	-7.289.060

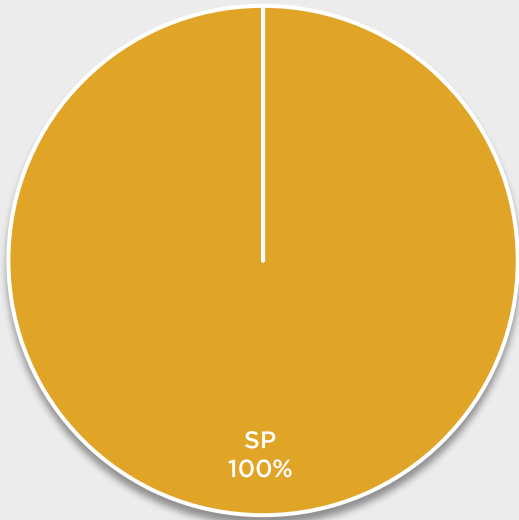
Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

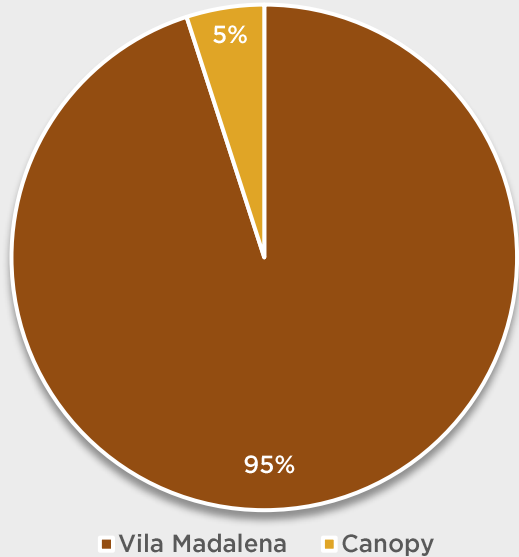
Estamos bastante animados com as perspectivas dos últimos quatro meses do ano que tradicionalmente têm uma ocupação interessante, somado ao fato de esperarmos cada vez menos restrições para eventos.

Mesmo sendo o único FII de hotéis que não interrompeu o pagamento de dividendos nem no pior momento da pandemia, o fundo tem sofrido no secundário e, pela primeira vez, no dia 22 de setembro fechou abaixo de 90 reais por quota. Neste preço entendemos que o fundo entregará um *dividend yield* bastante atrativo, mesmo sem contar com qualquer receita de *profit share* em um mercado que deve experimentar uma recuperação expressiva ao longo dos próximos meses. .

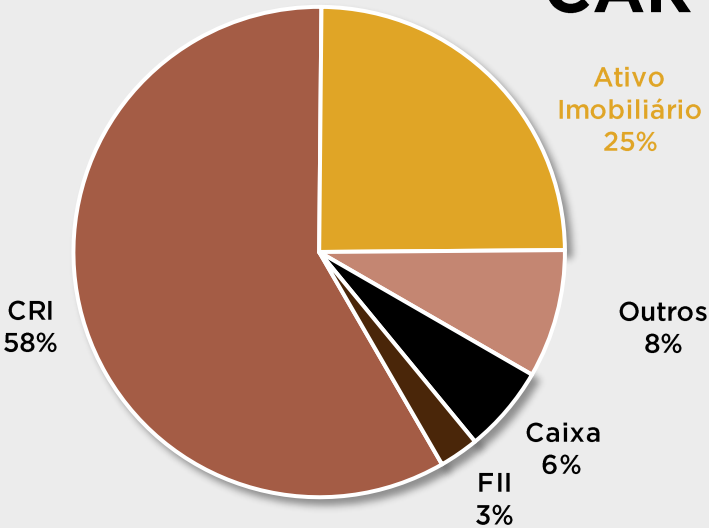
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

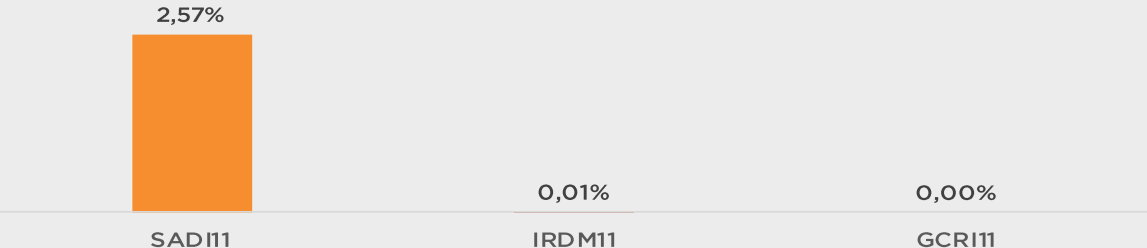


Ativos



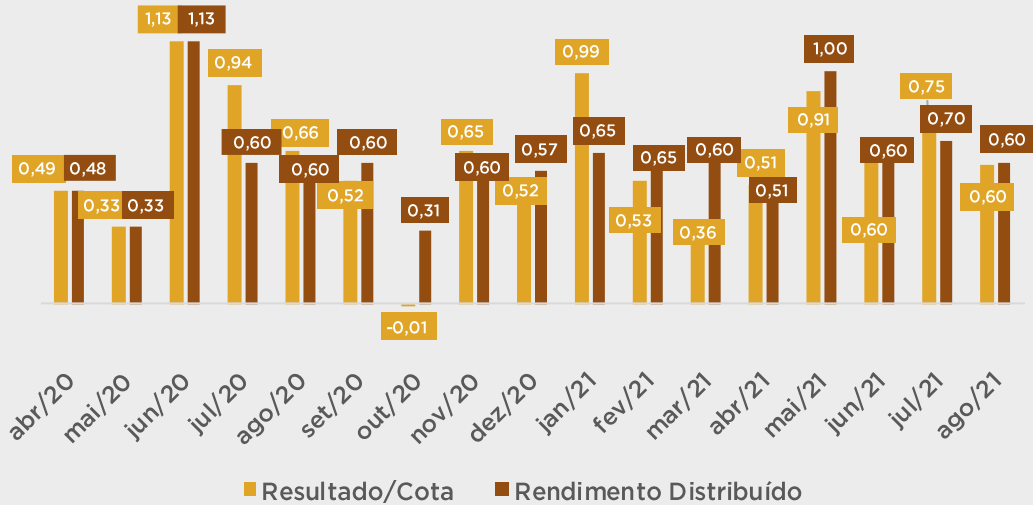
CARTEIRA

FIIs - Ativos



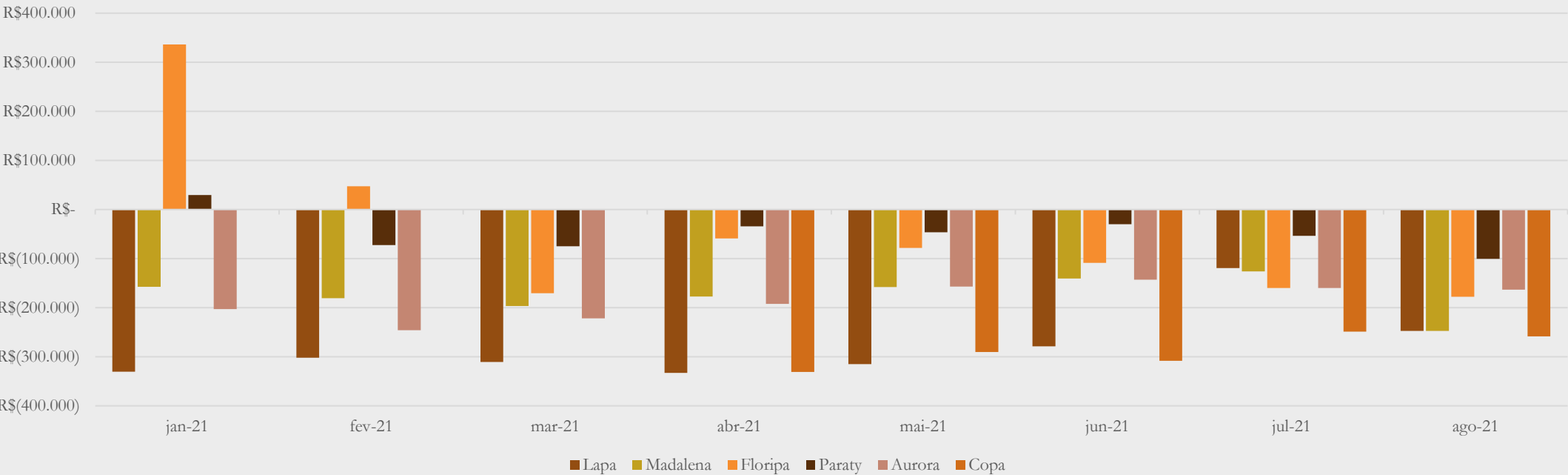
RESULTADOS

	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	112.226	131.369	129.411	226.065	762.487
Rendimentos FIIs	8.056	11.187	12.795	16.356	76.579
Juros e Correção	411.092	587.983	549.541	595.390	2.917.300
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	417	-1.223	0	0	28.132
Ganho de Capital - CRI	529.645	0	204.384	11.362	719.312
LCI e Liquidez	24.078	25.793	25.760	34.327	101.765
Despesas (+/-)	-128.392	-124.327	-137.970	-123.438	-769.634
(+/-) Ajustes	-1,77	0,00	0,00	0,00	5,04
Resultado	536.067	957.122	630.783	760.061	3.835.946



EBITDA 2021

EBITDA por Operação - Mensal (2021)



		jan-21		fev-21		mar-21		abr-21		mai-21		jun-21		jul-21		ago-21		Acumulado 2021
Lapa	-	330.754	-	301.945	-	310.825	-	333.175	-	314.880	-	278.705	-	119.350	-	247.552	-	2.237.186
Madalena	-	157.590	-	181.000	-	196.847	-	177.530	-	158.087	-	140.607	-	126.049	-	247.230	-	1.384.940
Floripa		336.284		47.087	-	170.585	-	58.923	-	78.508	-	108.852	-	160.016	-	177.645	-	371.158
Paraty		29.601	-	72.749	-	74.732	-	34.541	-	46.421	-	30.093	-	53.699	-	100.781	-	383.415
Aurora	-	203.082	-	246.186	-	221.836	-	192.448	-	157.333	-	143.131	-	160.044	-	163.208	-	1.487.268
Copa		-		-		-	-	331.191	-	290.601	-	308.344	-	248.754	-	258.590	-	1.437.481
Total	-	325.541	-	754.792	-	974.825	-	1.127.809	-	1.045.831	-	1.009.732	-	867.913	-	1.195.005	-	7.301.448

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

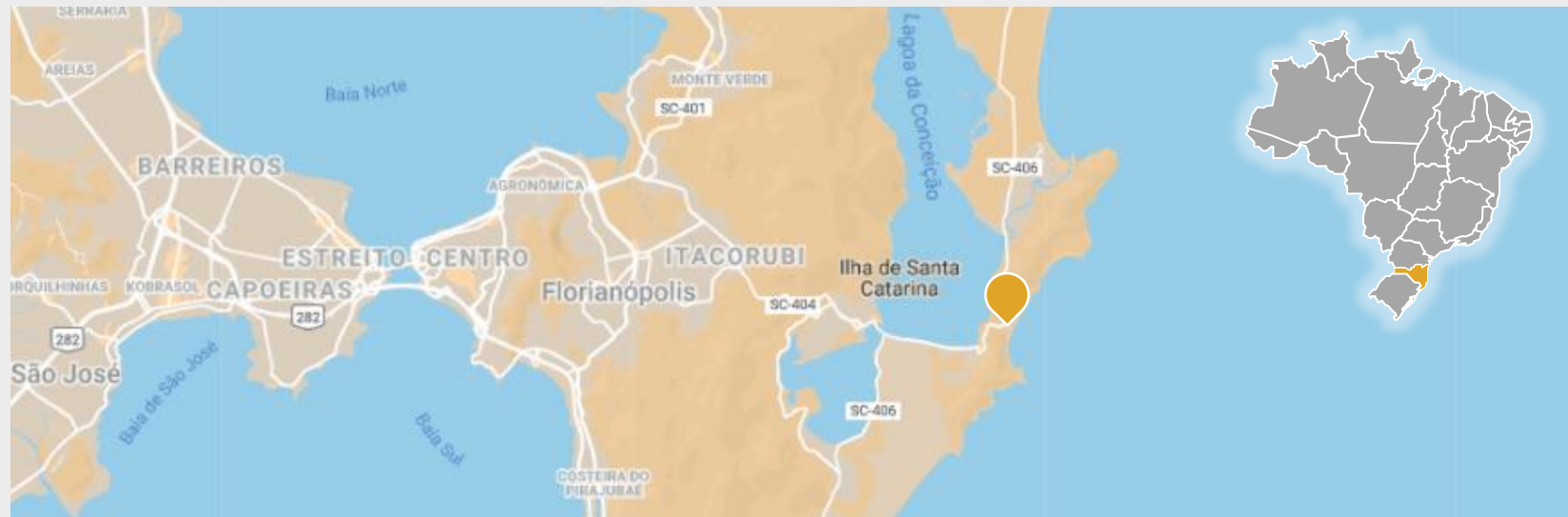
Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

Valor de aquisição

Ativo não adquirido

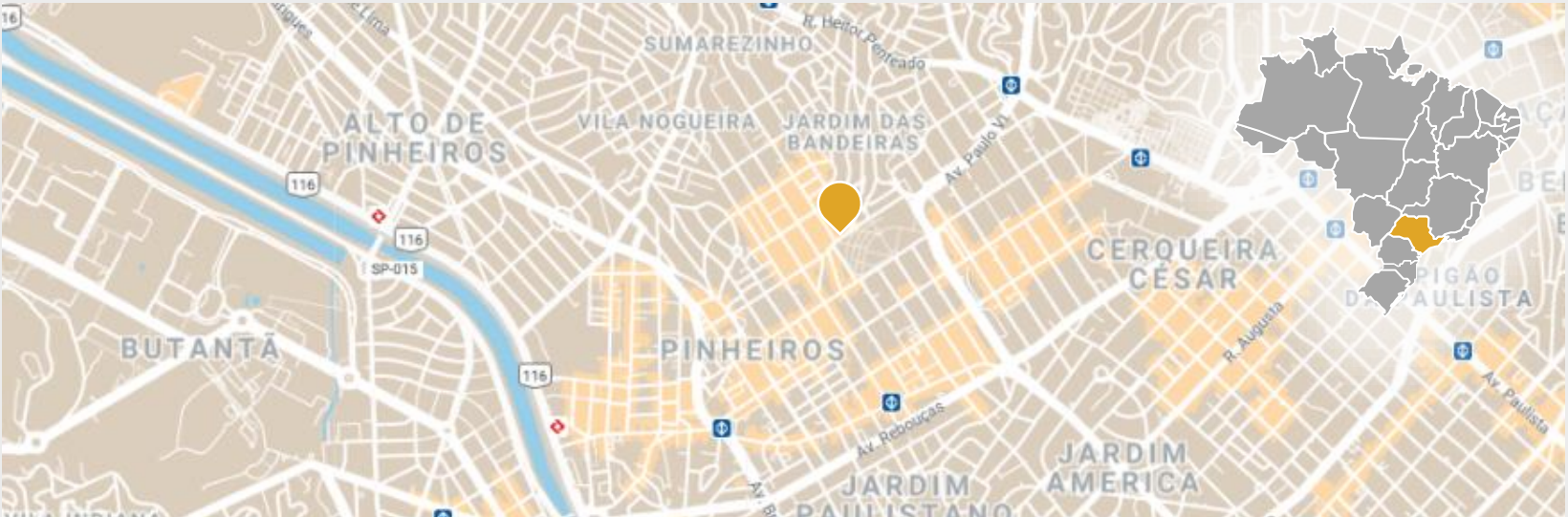


SELINA VILA MADALENA

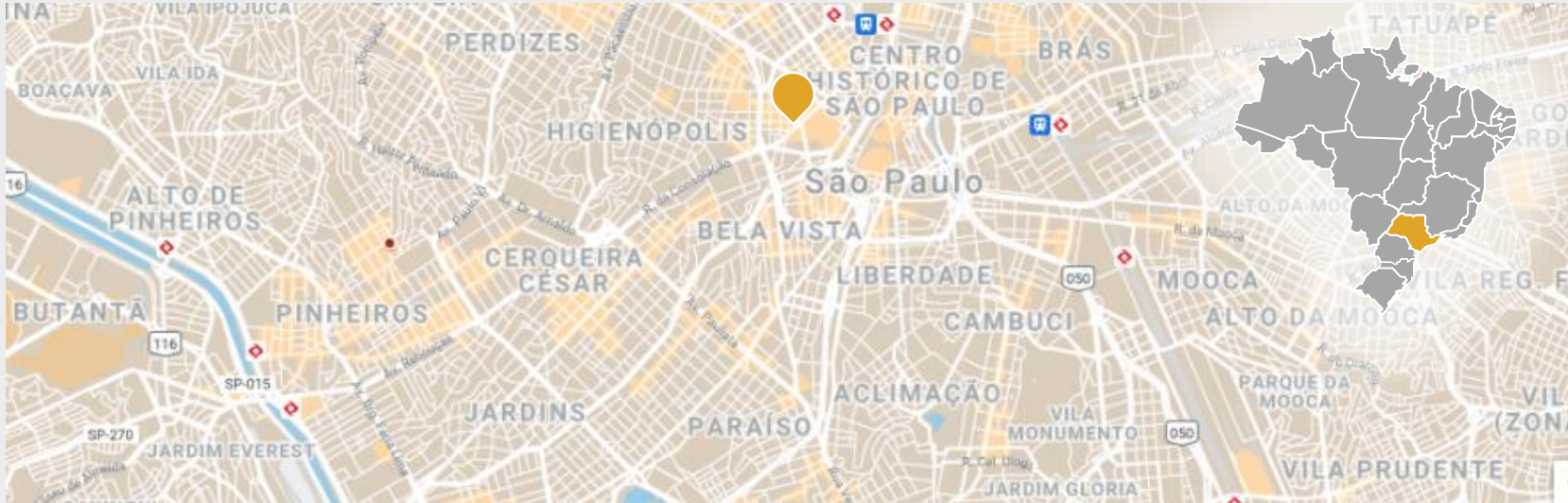
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

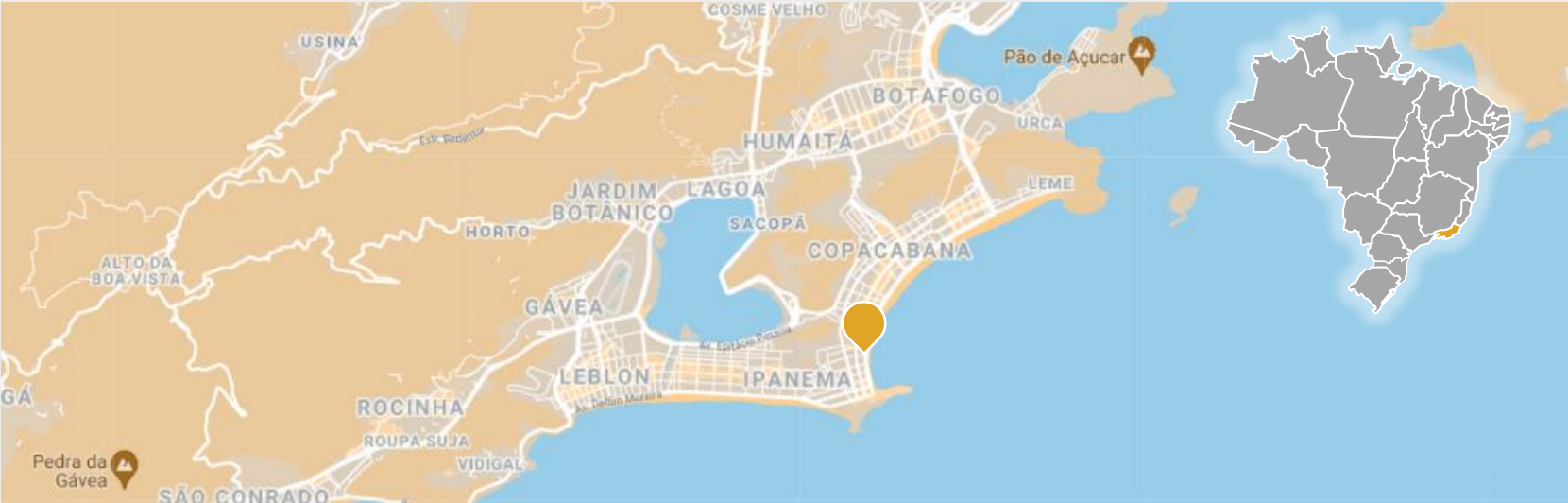
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

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

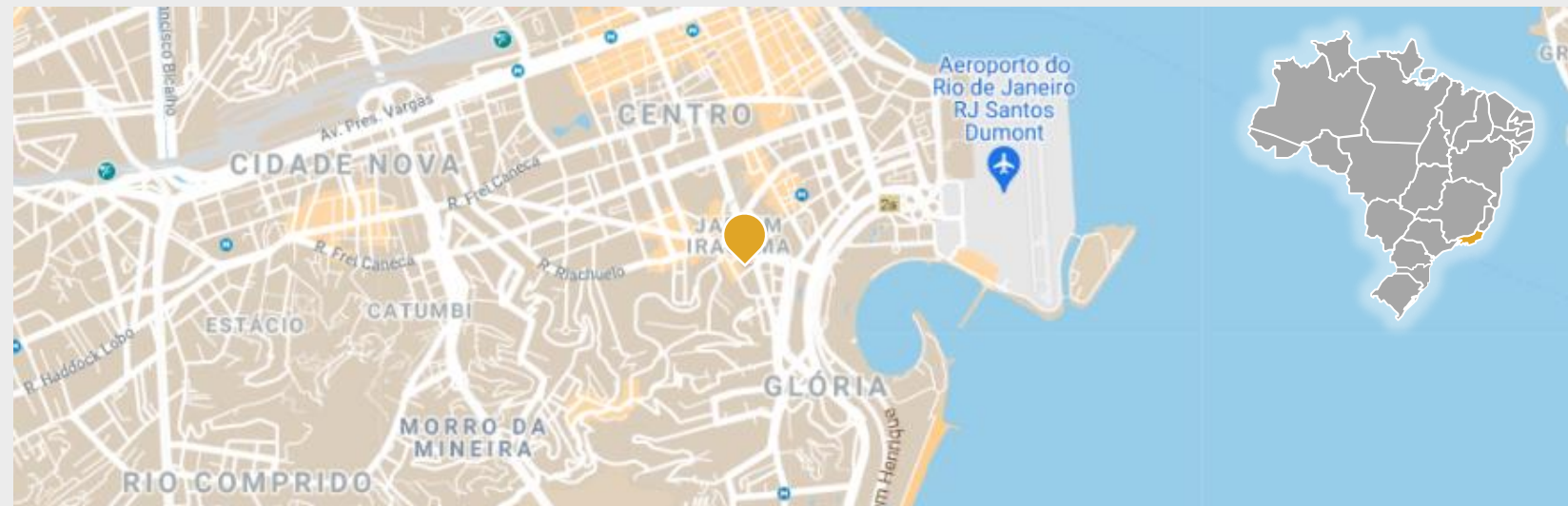
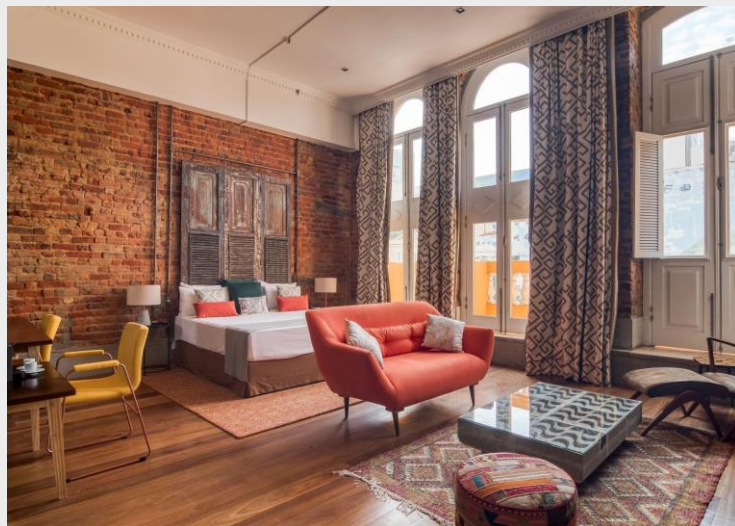


SELINA LAPA

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

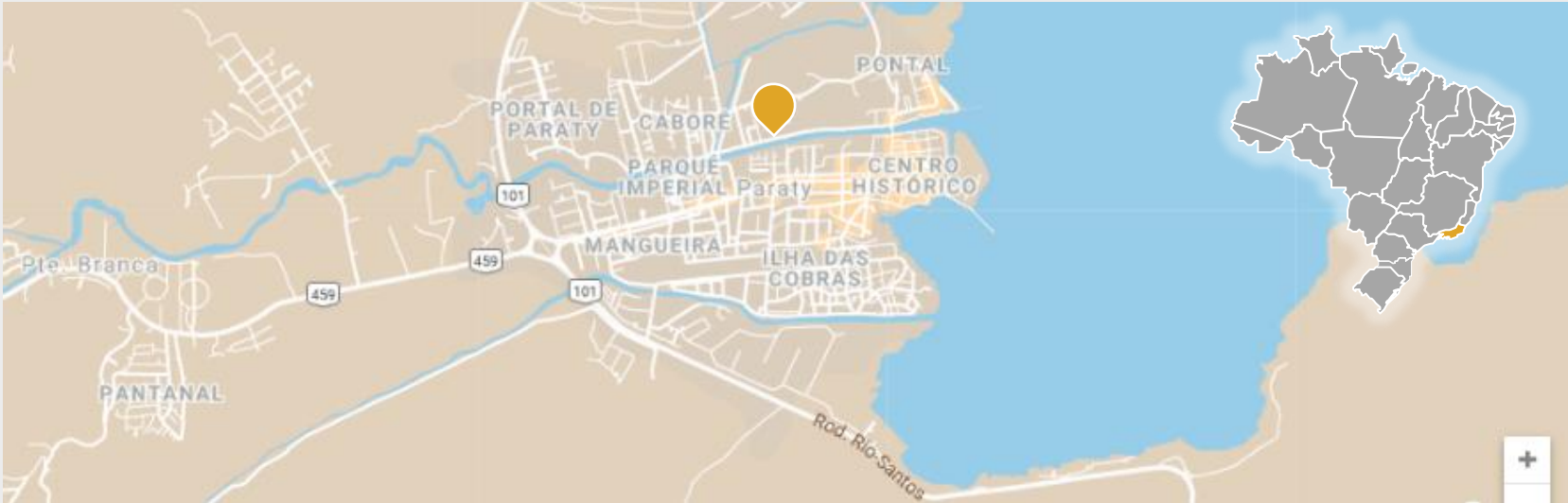
Novembro/2019

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