



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Junho | 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
- **Início do Fundo**
12/12/2021
- **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

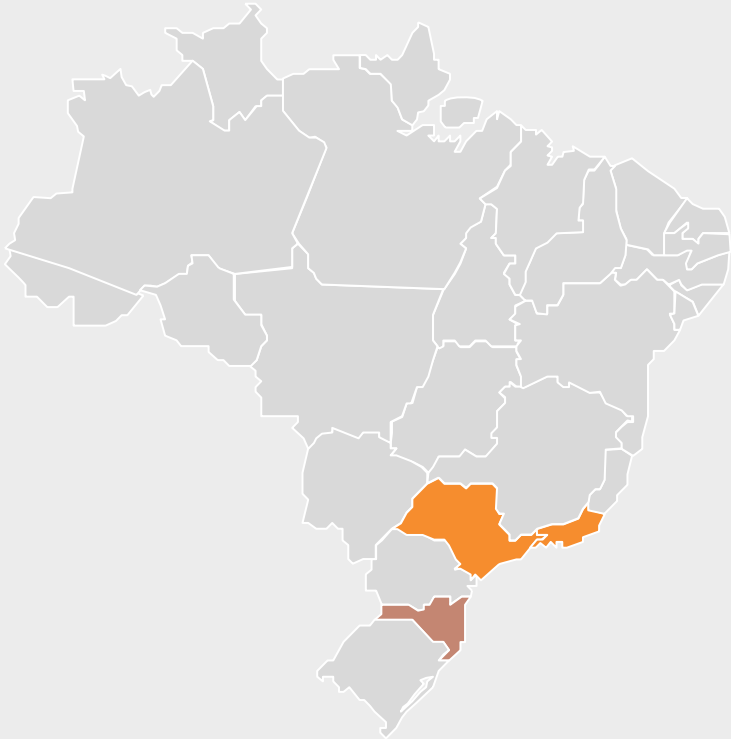


- **Patrimônio Líquido**
R\$ 103.608.255,03
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 98,85
- **Cotas Emitidas**
1.048.068
- **Número de Cotistas**
375
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,60/cota

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante (R\$)	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI Selina I	35.592.558	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	33,4%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI Selina III	19.775.687	Foz do Iguaçu	18,5%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI Selina	11.345.934	Copacabana	10,6%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI Selina III	100.000	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	IPCA	8,47%	07/02/2042	20%
20L0523180	CRI Selina III	100.000	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	IPCA	8,47%	07/03/2041	20%
19K1145463	CRI Selina II	100.002	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	-	-	20/04/2040	20%
TOTAL		67.014.182		62,8%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante (R\$)	%PL	Indexador	Vencimento
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	34.407.120	32%	-	-
Hilton Canopy	SP	São Paulo	Jardim Paulista	1.800.000	2%	-	-



- CRI e Imóvel
- Apenas CRI
- Apenas Imóvel

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Junho (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 278.705	- 1.870.284
Madalena	São Paulo (SP)	- 140.607	- 1.011.661
Floripa	Florianópolis (SC)	- 108.852	- 33.497
Paraty	Paraty (RJ)	- 30.093	- 228.934
Aurora	São Paulo (SP)	- 143.131	- 1.164.016
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 290.601	- 912.393
Total		- 1.009.732	- 5.238.530

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

O mês de Junho começou com o feriado de Corpus Christi, seguido pelo Dia dos Namorados. Na data, todos os quartos privativos foram vendidos e o setor de Alimentos e Bebidas (A&B) foi beneficiado. Essas disponibilidades no calendário foram importantes para a melhora do resultado total dos hotéis, com redução do prejuízo em 3,5%.

Destacamos mais uma vez a operação do Aurora, em São Paulo, que alcançou em Junho a melhor taxa de ocupação entre os hotéis Selina, e sua maior receita no ano. Além da melhora na performance, o hotel tem, as poucos, recuperado sua tarifa. No mercado em geral, as diárias sofreram quedas significativas ao longo da pandemia e hoje são parte do desafio de recuperação.

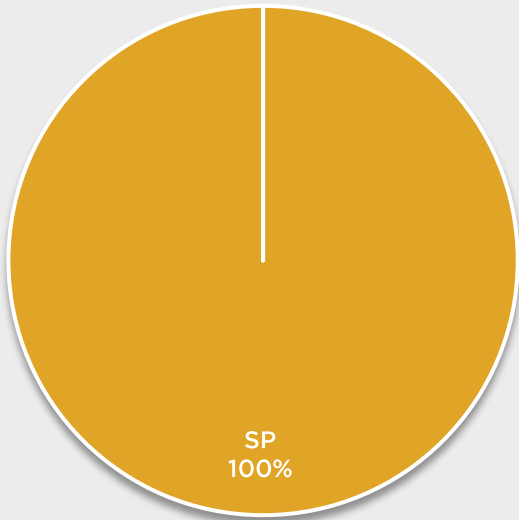
Vila Madalena segue em ritmo mais lento, porém com perspectivas positivas frente a abertura do novo restaurante no térreo do hotel. A marca também notou aumento na procura dos seus espaços de *co-working* conforme o avanço das vacinações e maior segurança na decisão em ocupar esses espaços. Como resultado, o Selina assinou um contrato de 6 meses com uma

agência de marketing para sua maior sala. O contrato terá vigência até dezembro e totaliza uma receita de R\$ 60 mil.

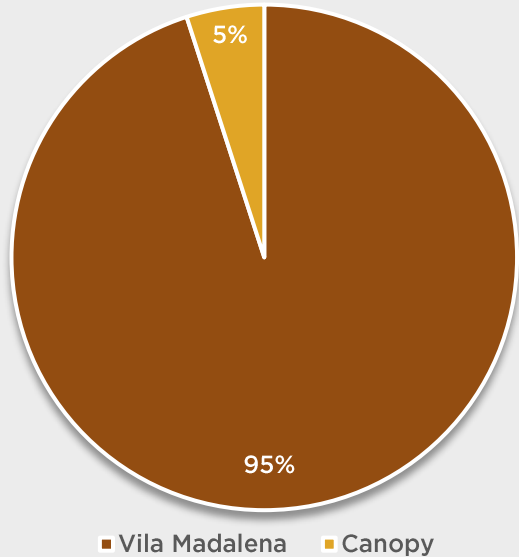
No Rio de Janeiro, a operação da Lapa apresentou a maior receita e ocupação do ano de 2021. O mesmo também aconteceu em Copacabana. Os parceiros em Alimentos e Bebidas tem desenvolvido um importante papel na consolidação do conceito Selina e os resultados nessas propriedades já refletem melhora. Em Paraty os números ficaram praticamente estáveis, mas a eficiência operacional dessa localização tem posicionado o hotel próximo ao *breakeven*.

Floripa foi a propriedade com pior variação em Junho. A temporada de inverno e a baixa de eventos na cidade prejudicaram a ocupação do hotel. De qualquer forma, o time Selina segue com esforços para manter uma gestão de custos eficiente durante esse período.

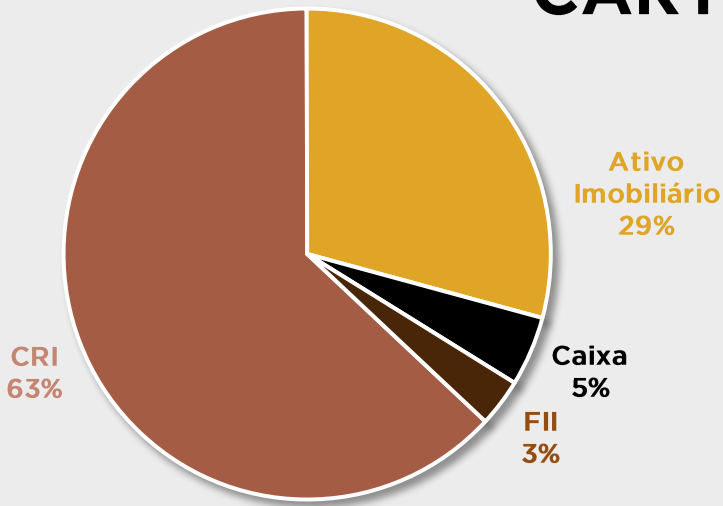
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

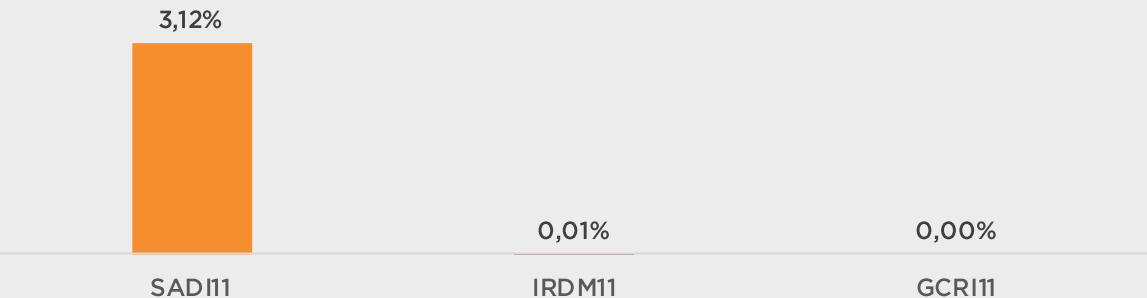


Ativos



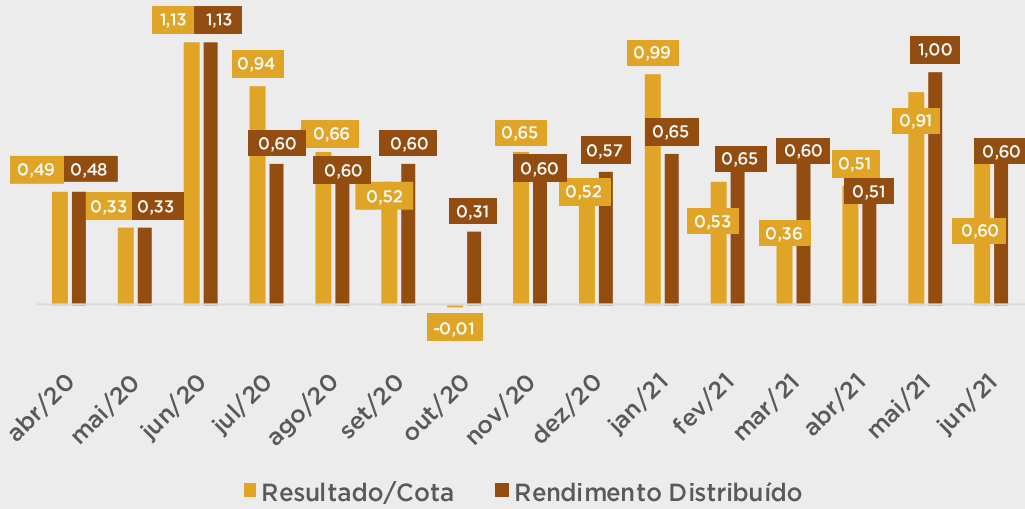
CARTEIRA

FIIs - Ativos



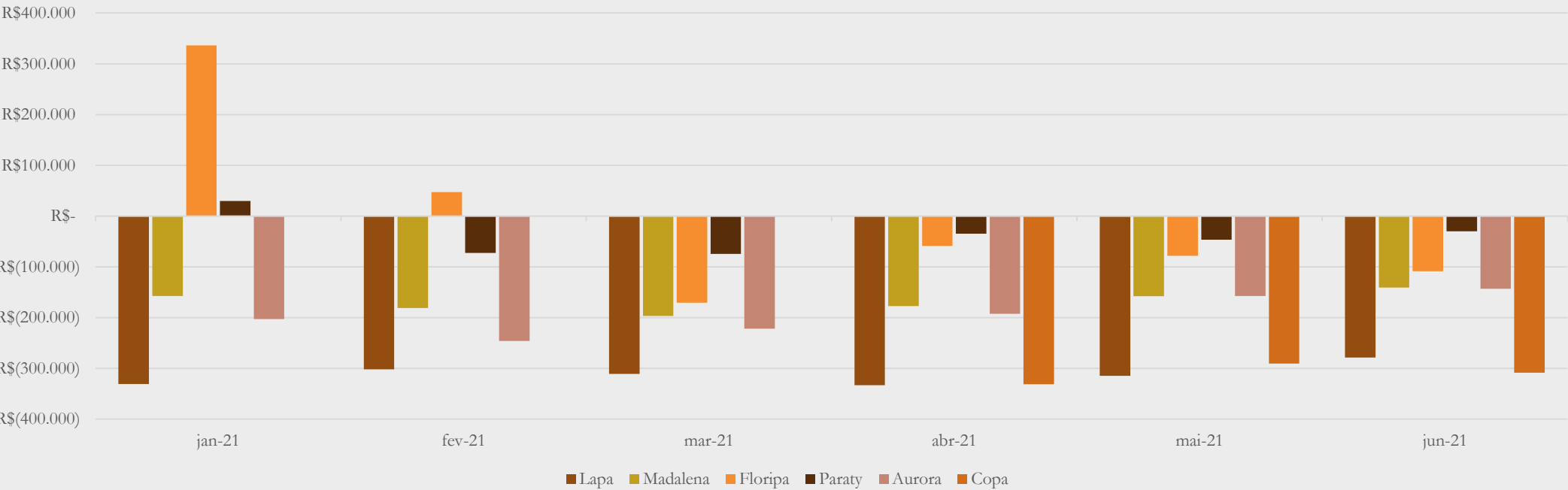
RESULTADOS

	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	78.038	158.530	112.226	131.369	861.487
Rendimentos FIIs	13.325	13.325	8.056	11.187	129.461
Juros e Correção	416.361	474.628	411.092	587.983	2.767.698
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	2.348	417	-1.223	551.912
Ganho de Capital - CRI	-14.716	0	529.645	0	514.929
LCI e Liquidez	1.702	1.622	24.078	25.793	82.207
Despesas (+/-)	-120.867	-114.392	-128.392	-124.327	-835.168
(+/-) Ajustes	0,00	6,81	-1,77	0,00	5,04
Resultado	373.842	536.067	957.122	630.783	4.072.531



EBITDA 2021

EBITDA por Operação - Mensal (2021)



	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	Acumulado 2021
Lapa	- 330.754	- 301.945	- 310.825	- 333.175	- 314.880	- 278.705	- 1.870.284
Madalena	- 157.590	- 181.000	- 196.847	- 177.530	- 158.087	- 140.607	- 1.011.661
Floripa	336.284	47.087	170.585	58.923	78.508	108.852	- 33.497
Paraty	29.601	- 72.749	- 74.732	- 34.541	- 46.421	- 30.093	- 228.934
Aurora	- 203.082	- 246.186	- 221.836	- 192.448	- 157.333	- 143.131	- 1.164.016
Copa	-	-	-	331.191	290.601	308.344	- 930.137
Total	- 325.541	- 754.792	- 974.825	- 1.127.809	- 1.045.831	- 1.009.732	- 5.238.530

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

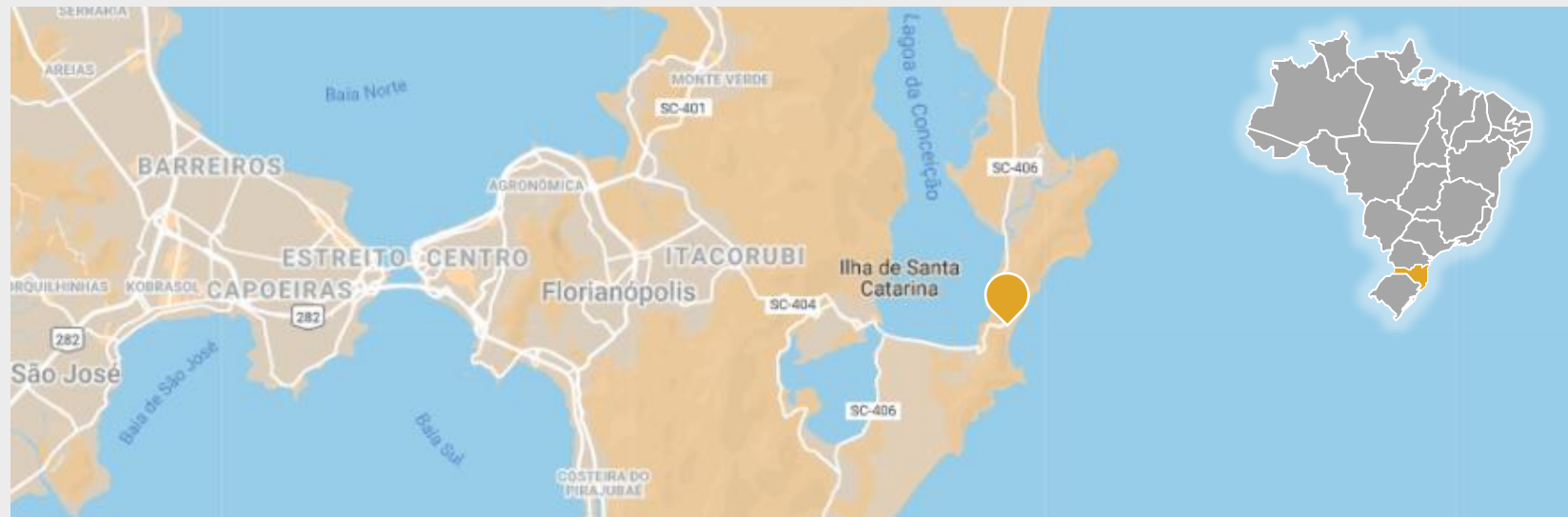
Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

Valor de aquisição

Ativo não adquirido

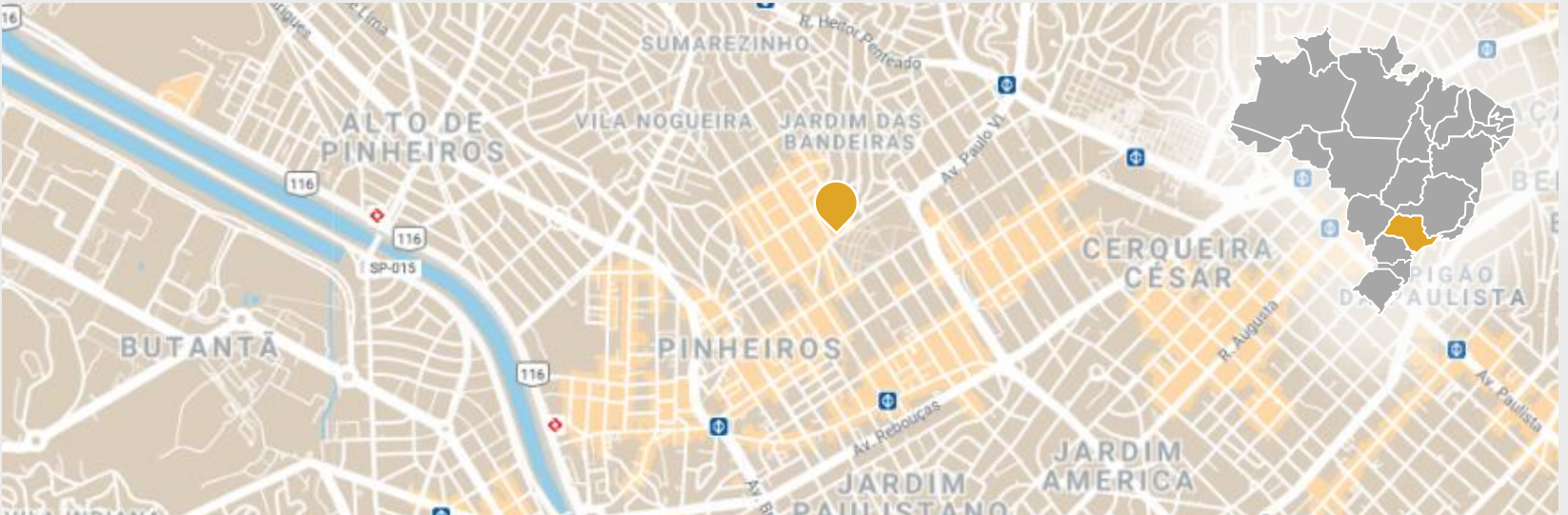


SELINA VILA MADALENA

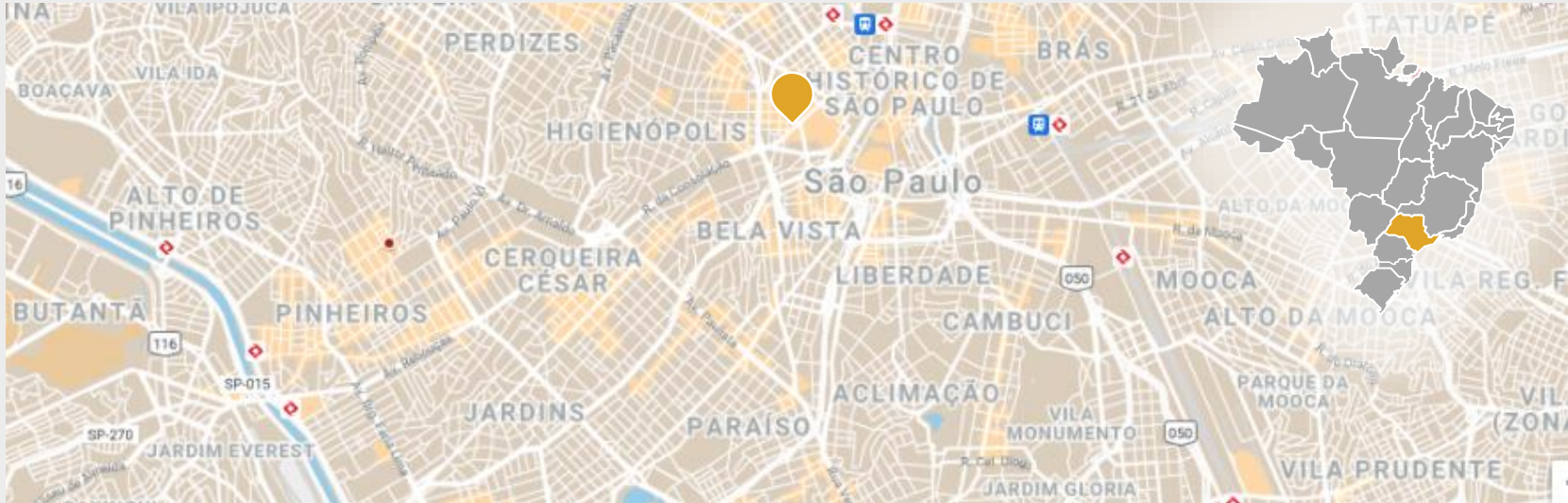
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

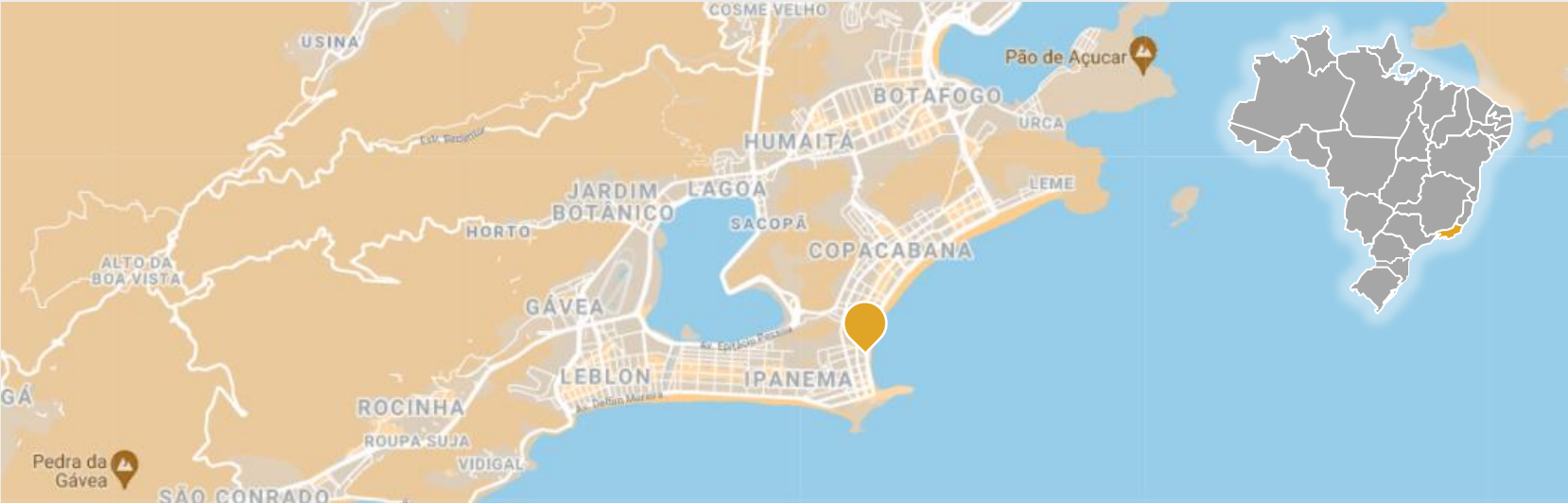
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

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

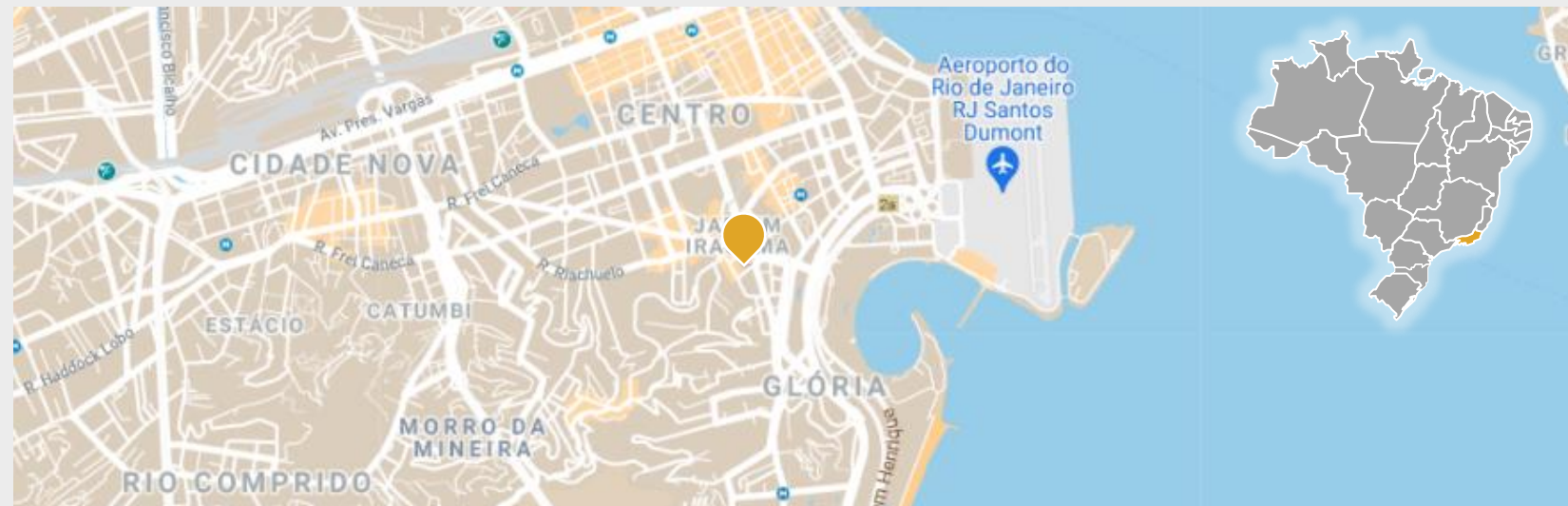
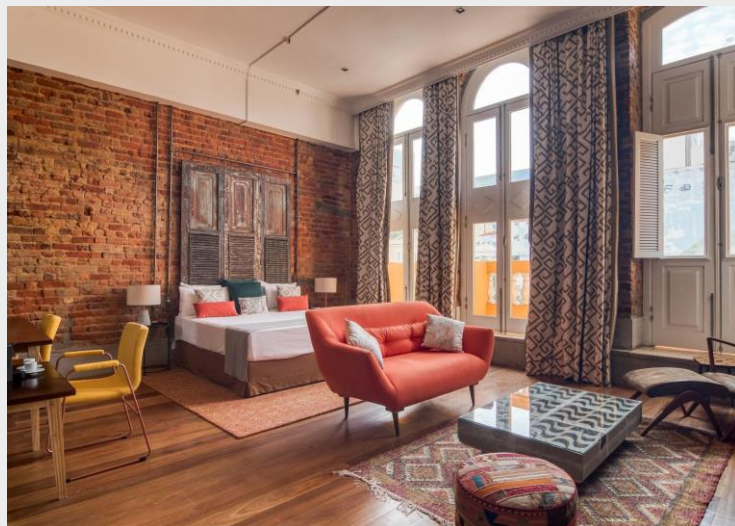


SELINA LAPA

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

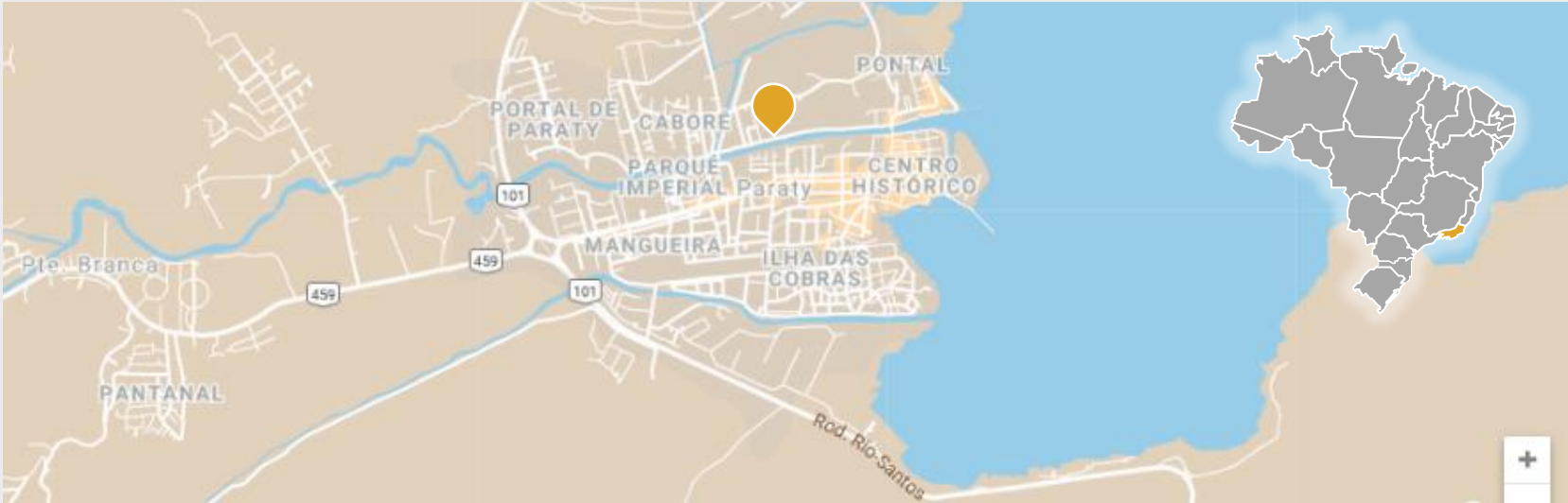


SELINA PARATY

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