



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Julho | 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\$ 103.745.129,23

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 98,98

• Cotas Emitidas

1.048.068

• Número de Cotistas

476

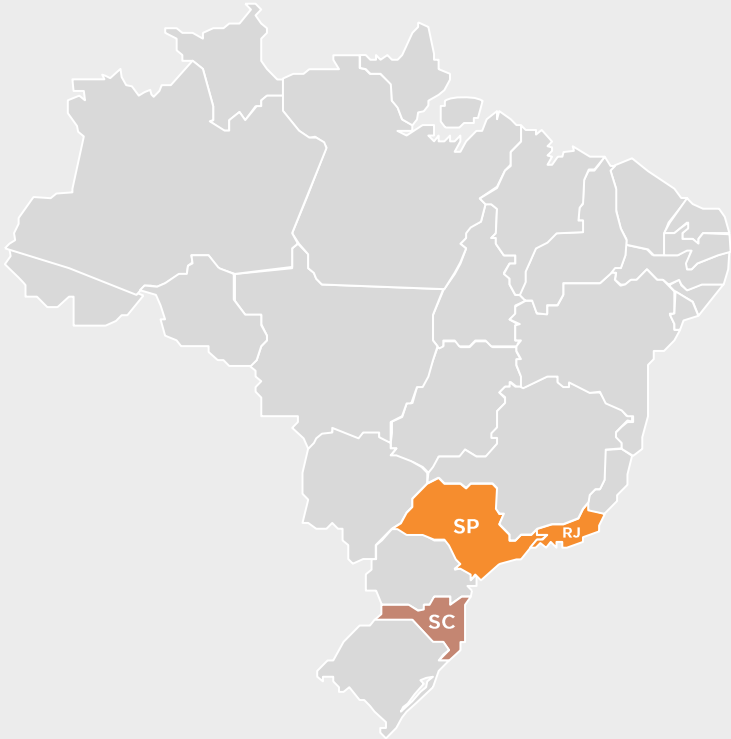
• Dividendo no mês

R\$ 0,70/cota

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA I	32.381.251	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	31,3%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	19.775.687	Foz do Iguaçu	19,1%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI Selina	11.433.923	Copacabana	11,0%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
19K1145463	CRI Selina II	100.002	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	-	-	20/04/2040	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%
TOTAL		63.802.875		61,6%				

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)	Julho (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 119.350	-1.989.634
Madalena	São Paulo (SP)	- 126.049	- 1.137.710
Floripa	Florianópolis (SC)	- 160.016	- 193.514
Paraty	Paraty (RJ)	- 53.699	- 282.634
Aurora	São Paulo (SP)	- 160.044	- 1.324.060
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 248.754	- 1.178.891
Total		- 867.913	- 6.106.443

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

Destacamos nesse mês a operação da Lapa. No geral, a Selina tem trabalhado nas renegociações dos aluguéis, redução para uma folha de pagamento mais eficiente com crescimento consistente em parcerias de alimentos e bebidas (A&B), e o resultado dessas ações fica claro nos números do mês de julho. Em decorrência de um desconto pontual no valor de locação e aumento de mais de 60% no resultado de A&B, o EBITDA da Lapa recuperou, neste mês, cerca de R\$ 160 mil frente ao período anterior. Essa expressiva melhora no resultado é um indicador importante para a Selina, dado que o público pré-pandemia estava diretamente ligado a presença de estrangeiros. Com a redução de casos de COVID e reabertura das fronteiras, a expectativa de retomada é ainda mais positiva.

Em Copacabana, a receita cresceu mais de 20%, sendo boa parte dela impulsionada por receitas complementares a de hospedagem, como *coworking*, alimentos e bebidas, *wellness*, entre outros. Copa ainda caminha para atingir *breakeven*, mas apresentou agora em julho o primeiro mês de GOP positivo.

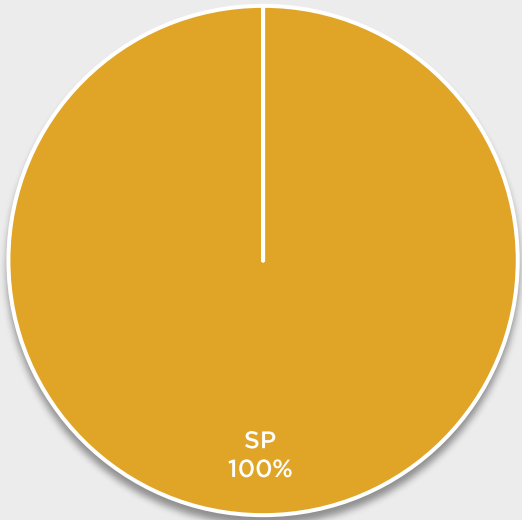
As operações de Paraty e Florianópolis apresentaram um resultado inferior esse mês, influenciadas pela baixa temporada. Em Florianópolis, a operação sofreu queda de 7 p.p. na taxa de ocupação. Em Paraty, apesar de uma ocupação levemente mais elevada, as tarifas ficaram menores frente a junho, natural dado a quantidade de feriados e datas comemorativas do mês anterior, que elevaram a média. Para Aurora e Vila Madalena, os resultados permaneceram praticamente estáveis.

Selina frente ao mercado ¹

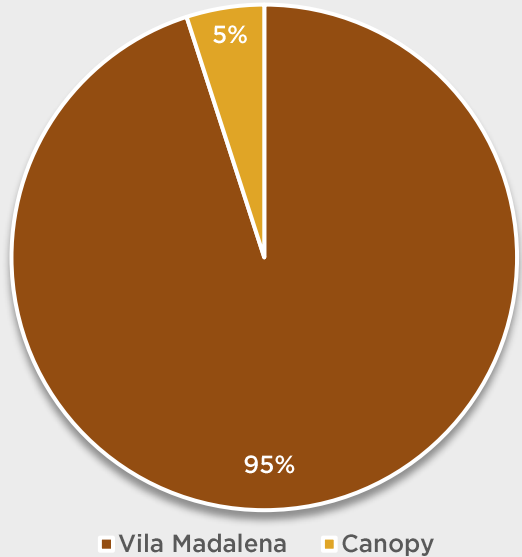
Um outro dado a ser destacado neste relatório é a performance do Selina em comparação a outros hotéis do mesmo agregado competitivo. Para o primeiro semestre de 2021, a Selina apresentou índices de penetração de mercado (ou MPI – Market Penetration Index) acima de 100. Isso significa, que dentro do mercado em que atua, sua performance foi superior ao esperado, capturando uma fatia maior de seus concorrentes.



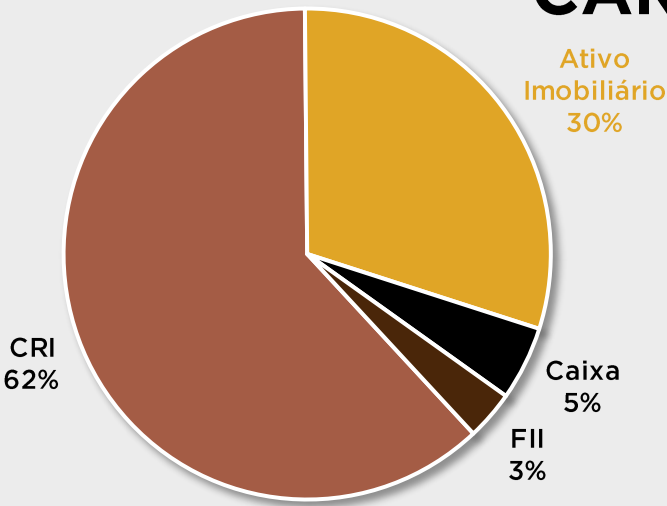
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

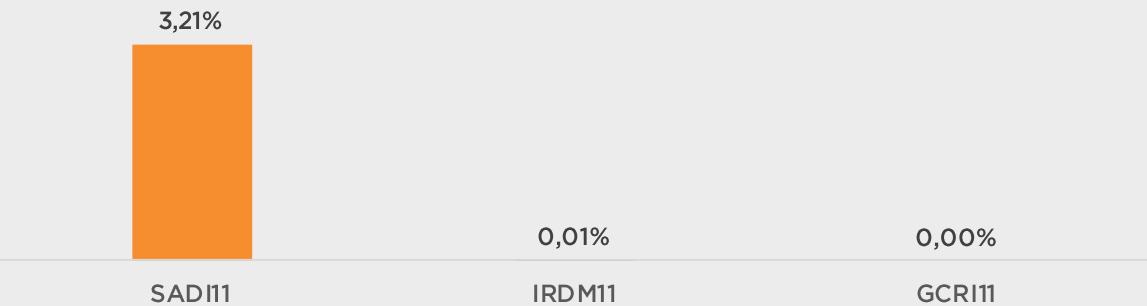


Ativos



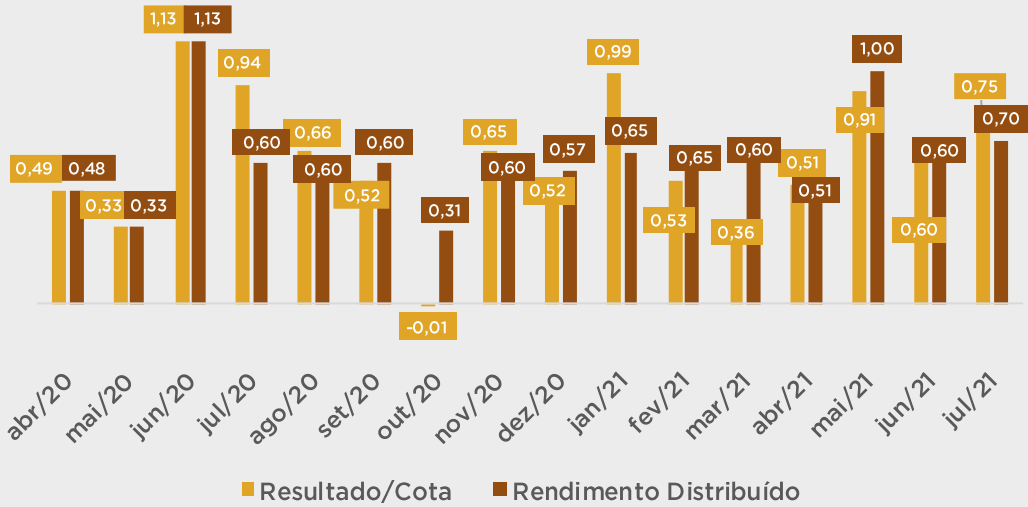
CARTEIRA

FIIs - Ativos



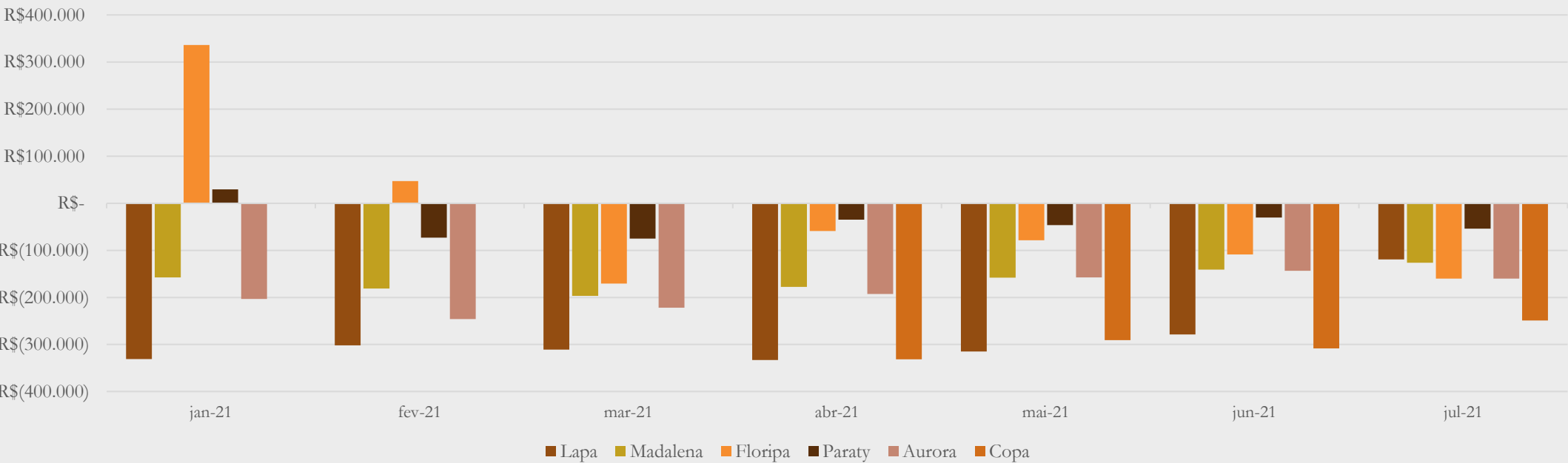
RESULTADOS

	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	158.530	112.226	131.369	129.411	762.487
Rendimentos FIIs	13.325	8.056	11.187	12.795	76.579
Juros e Correção	474.628	411.092	587.983	549.541	2.917.300
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	2.348	417	-1.223	0	28.132
Ganho de Capital - CRI	0	529.645	0	204.384	719.312
LCI e Liquidez	1.622	24.078	25.793	25.760	101.765
Despesas (+/-)	-114.392	-128.392	-124.327	-137.970	-769.634
(+/-) Ajustes	6,81	-1,77	0,00	0,00	5,04
Resultado	536.067	957.122	630.783	783.920	3.835.946



EBITDA 2021

EBITDA por Operação - Mensal (2021)



	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	Acumulado 2021
Lapa	- 330.754	- 301.945	- 310.825	- 333.175	- 314.880	- 278.705	- 119.350	- 1.989.634
Madalena	- 157.590	- 181.000	- 196.847	- 177.530	- 158.087	- 140.607	- 126.049	- 1.137.710
Floripa	336.284	47.087	170.585	58.923	78.508	108.852	160.016	193.514
Paraty	29.601	72.749	74.732	34.541	46.421	30.093	53.699	282.634
Aurora	- 203.082	- 246.186	- 221.836	- 192.448	- 157.333	- 143.131	- 160.044	- 1.324.060
Copa	-	-	-	331.191	290.601	308.344	248.754	1.178.891
Total	- 325.541	- 754.792	- 974.825	- 1.127.809	- 1.045.831	- 1.009.732	- 867.913	- 6.106.443

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos 83

Nº de leitos 381

Início da operação hoteleira Novembro/2019

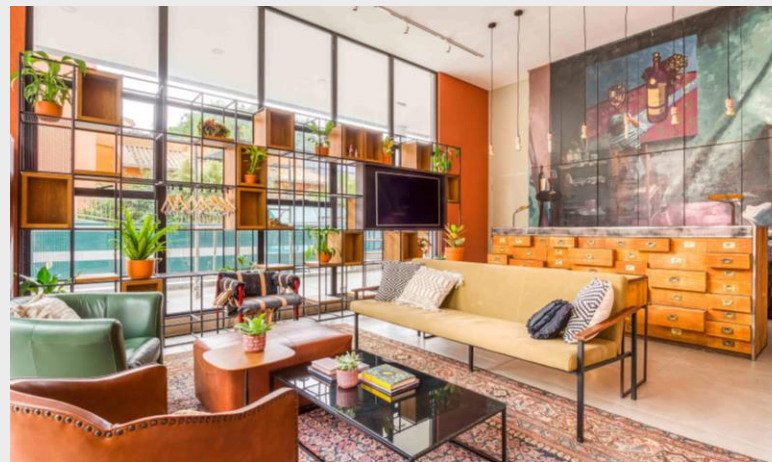
Exposição CRI/Imóvel CRI I

Valor de aquisição Ativo não adquirido

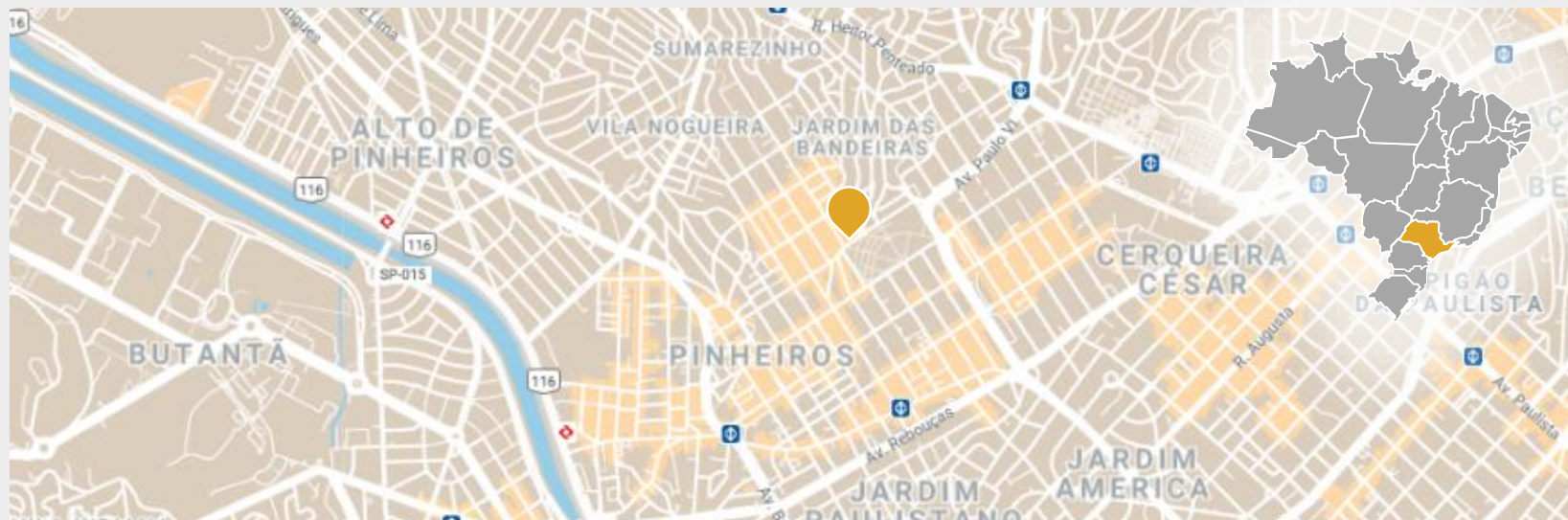


SELINA VILA MADALENA

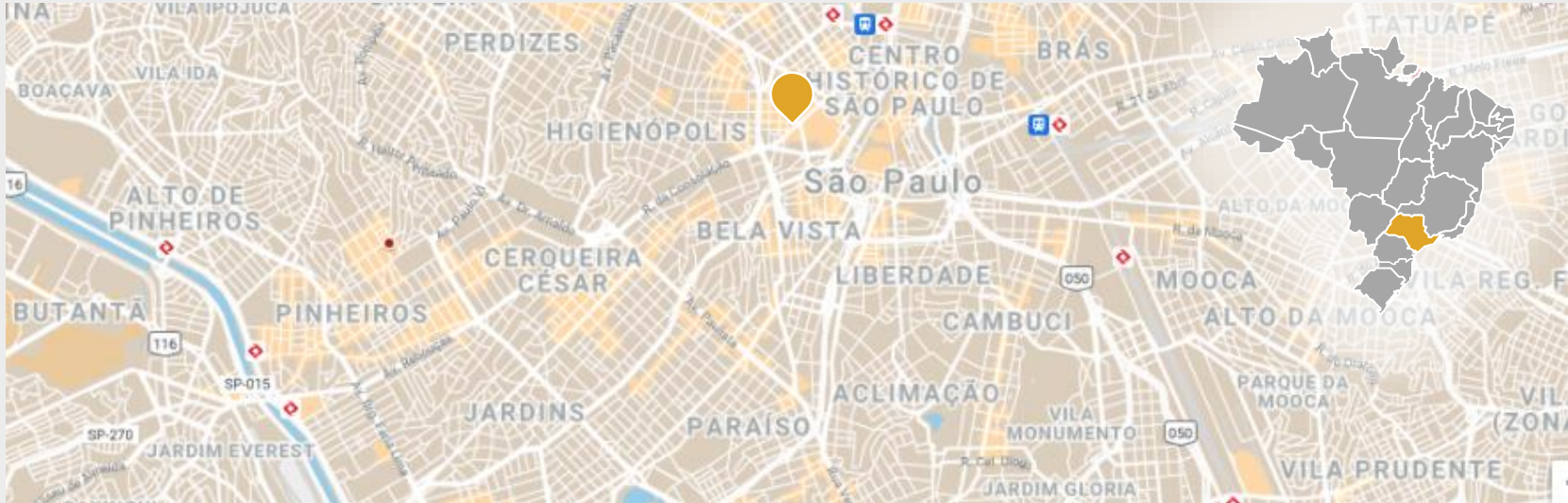
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

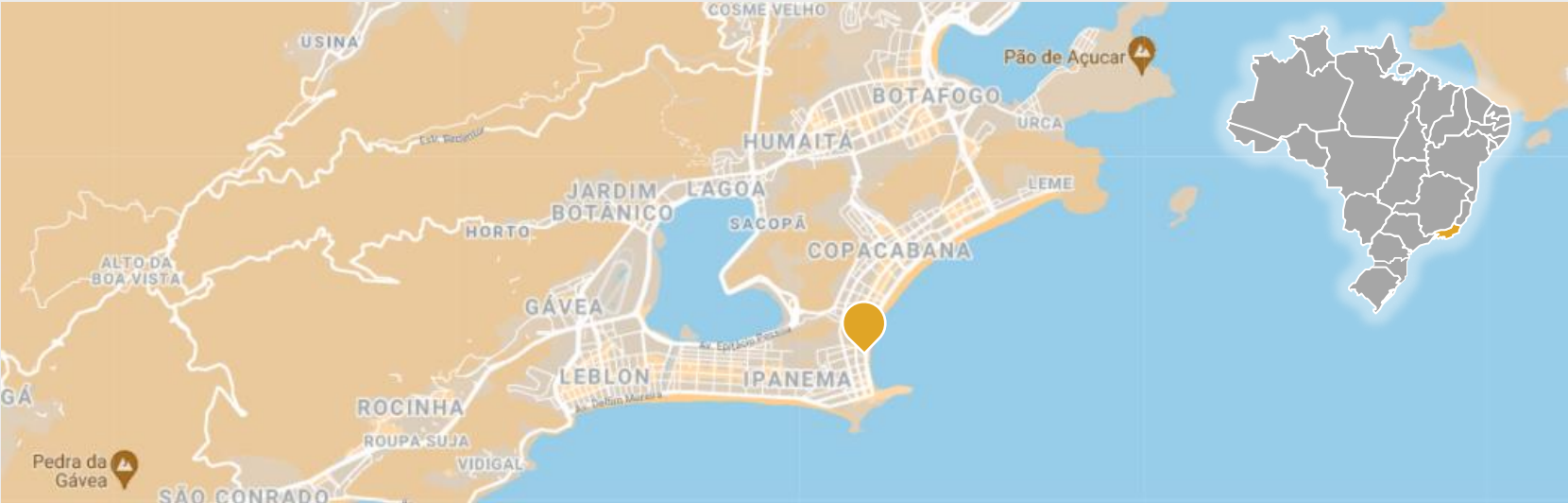


PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

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

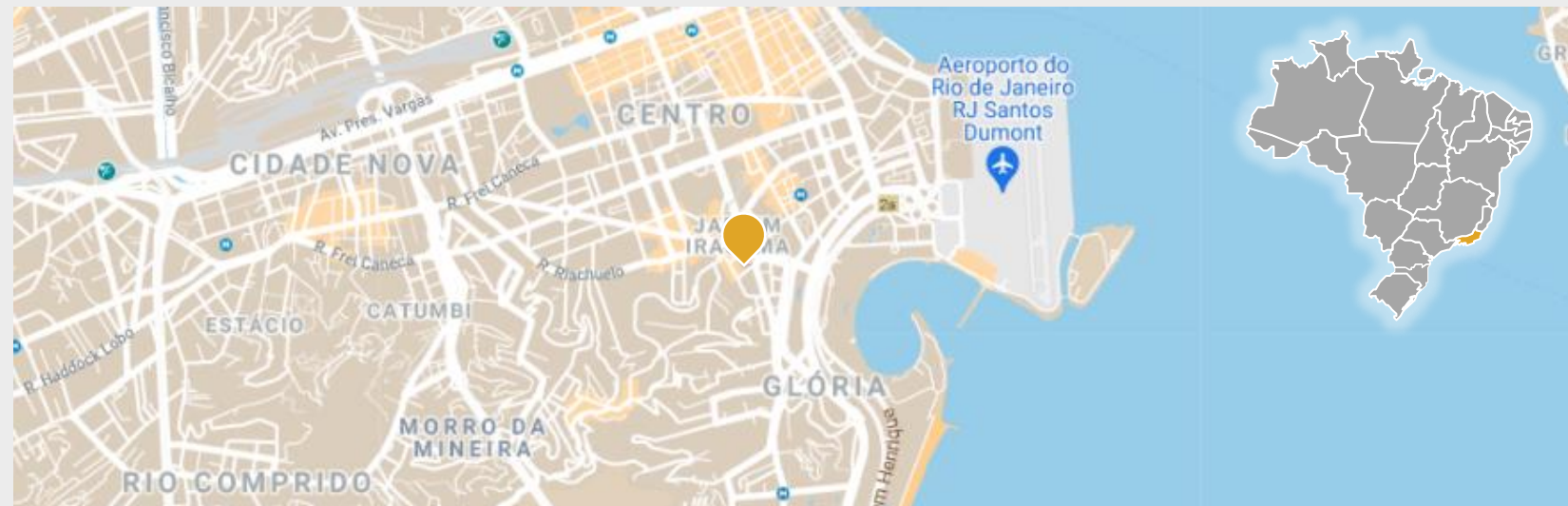
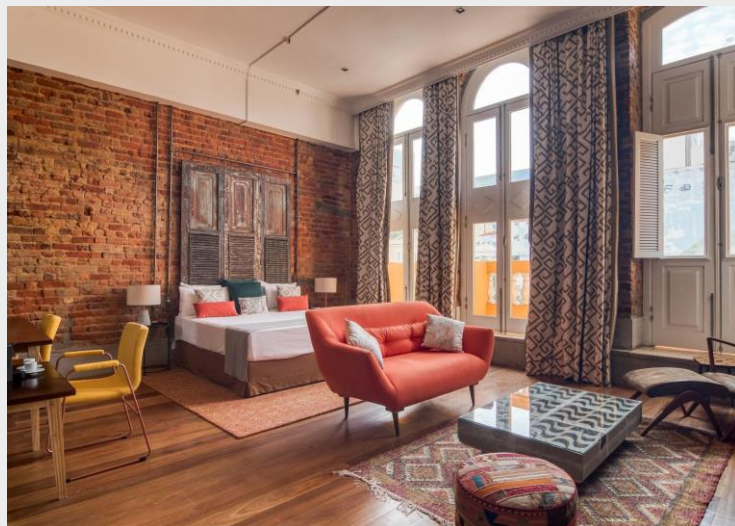
Valor de aquisição Ativo não adquirido

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

32

Nº de leitos

237

Início da operação hoteleira

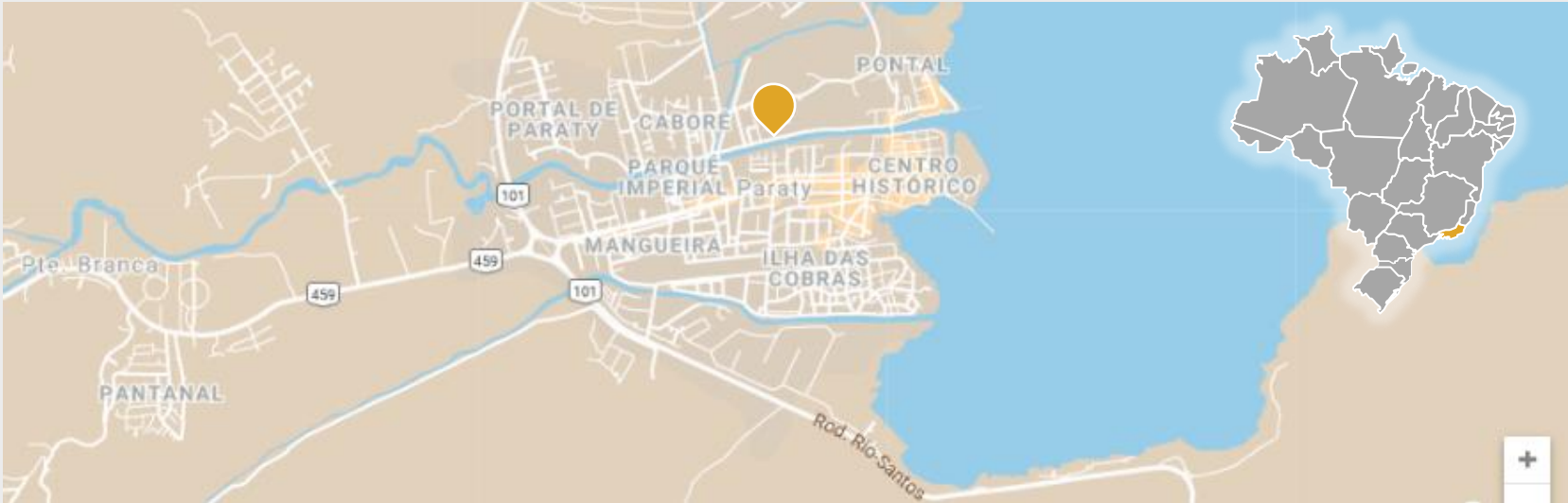
Novembro/2019

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