



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Outubro | 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\$ 128.767.408,72

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 98,01

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

574

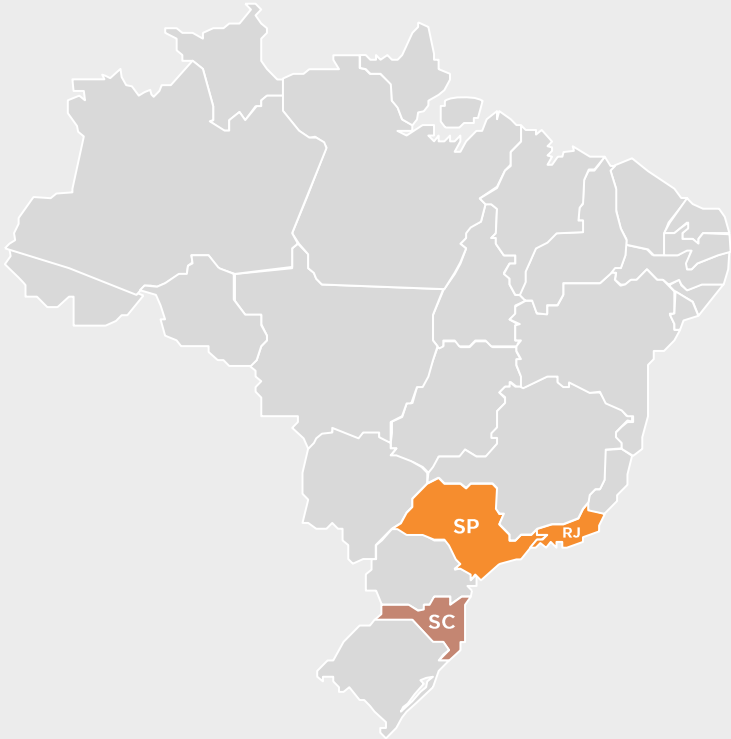
• Dividendo no mês

R\$ 0,80/cota

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante (R\$)	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	22.709.384,93	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	17,6%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.394.925,17	Foz do Iguaçu	15,8%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.615.480,00	Copacabana	9,0%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	9.784.487,38	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	100.000,86	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	IPCA	8,47%	07/02/2042	20%
20L0523180	CRI SELINA III	100.001,13	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	IPCA	8,47%	09/10/2035	20%
TOTAL		64.804.281,49		50,3%				

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)	Outubro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 114.760	- 2.479.279
Madalena	São Paulo (SP)	- 187.743	- 1.854.072
Floripa	Florianópolis (SC)	18.246	- 448.935
Paraty	Paraty (RJ)	- 60.765	- 510.727
Aurora	São Paulo (SP)	- 259.115	- 2.037.112
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 108.489	- 1.763.670
Total		- 712.626	- 9.093.794

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

2 Comentário operacional

Outubro continuou com uma dinâmica bastante positiva, com o portfolio do fundo atingindo o melhor desempenho desde janeiro. Nossa expectativa é de que os meses a seguir continuem superando os números, reforçando a tendência positiva de um final de 2021/começo de 2022 bastante forte.

Os hotéis da Selina atingiram 44,9% de ocupação no mês, segundo maior patamar de 2021, e passando de 40 pontos percentuais pela primeira vez desde fevereiro. A retomada continua concentrada nos destinos mais turísticos, como Floripa e Paraty. Ainda assim, houve melhora de ocupação em todos os ativos, mesmo aqueles focados em um público mais urbano, como Aurora e Vila Madalena, que teve a maior receita de camas do ano. Copacabana também apresentou uma melhora robusta, passando de 40% de ocupação pela primeira vez desde o que hotel foi inaugurado.

Foi também o segundo melhor EBTIDA do portfólio em 2021, perdendo apenas para o resultado de janeiro. Conforme nossa expectativa divulgada no relatório anterior, Floripa entregou o terceiro mês no ano com resultado positivo, depois de sete meses rodando no negativo.

Comparando o terceiro trimestre de 2021 com o mesmo período de 2020, temos uma melhora de 80% na receita bruta dos hotéis, com uma alta de 109% na receita de camas, 44% em F&B (comida e bebida) e 87% em outros (repasses de parceiros, eventos etc.). Interessante notar que o crescimento de receita de camas vem de uma combinação relativamente equilibrada de mais ocupação (46% mais camas ocupadas), com uma maior tarifa (43% de crescimento de ABR).

Um comportamento semelhante é observado quando vemos os dados de outubro de 2021, com um crescimento de receita de 59% sobre o mesmo mês do ano anterior, com mais 78% mais receita de camas (39% de ocupação e 28% de tarifa), 17% de alta de F&B e 63% em outros.

Outros pontos que devem trazer melhoras para o resultado dos ativos é a abertura do restaurante no térreo do Copa e uma operação de F&B na cobertura do Selina Madalena, que tem tudo para ser um grande sucesso, dada a localização e a vista do *rooftop*.

Nosso hotel em Foz do Iguaçu deve ser inaugurado ainda

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Outubro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 114.760	- 2.479.279
Madalena	São Paulo (SP)	- 187.743	- 1.854.072
Floriipa	Florianópolis (SC)	18.246	- 448.935
Paraty	Paraty (RJ)	- 60.765	- 510.727
Aurora	São Paulo (SP)	- 259.115	- 2.037.112
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 108.489	- 1.763.670
Total		- 712.626	- 9.093.794

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

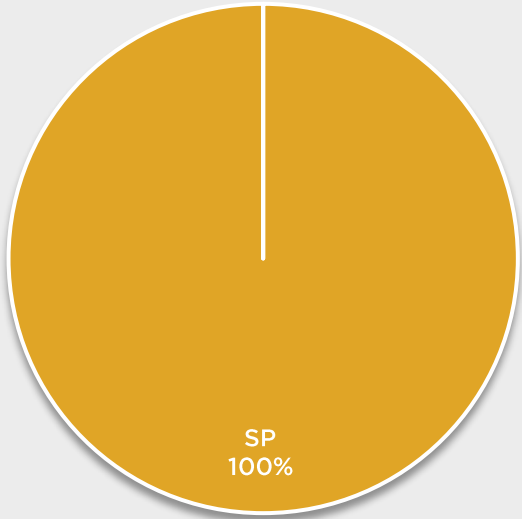
2 Comentário operacional

em novembro, com as operações de Bonito e Búzios com previsão de abertura para dezembro.

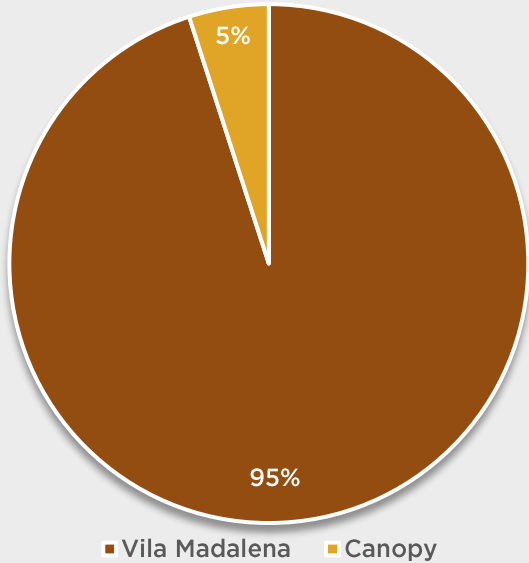
Segundo dados da Mainvest, São Paulo foi um dos destinos onde o setor hoteleiro mais sofreu no Brasil com a pandemia. Observamos uma queda de 60% de ocupação comprado com 2019 e 70% de *REVPAR* (receita por quarto disponível). Nossos ativos localizados na cidade vêm apresentando um resultado sensivelmente superior à média do mercado, no entanto. Isso reforça nosso conforto na qualidade de gestão da Selina e sua capacidade de escolher bons ativos.

CARTEIRA

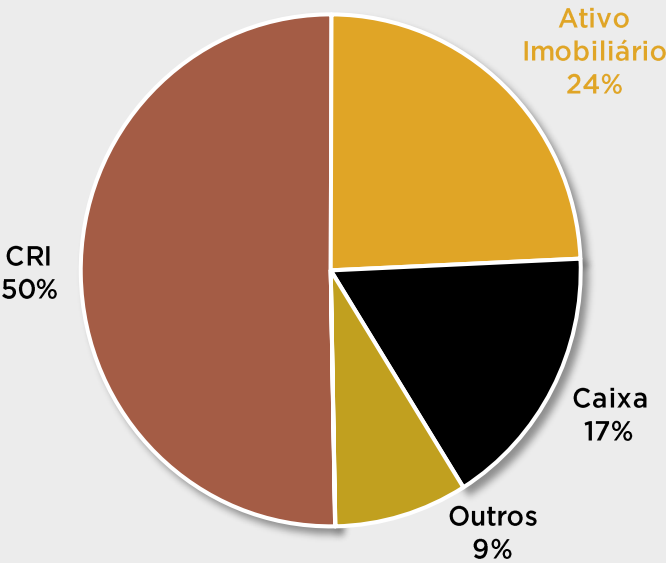
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

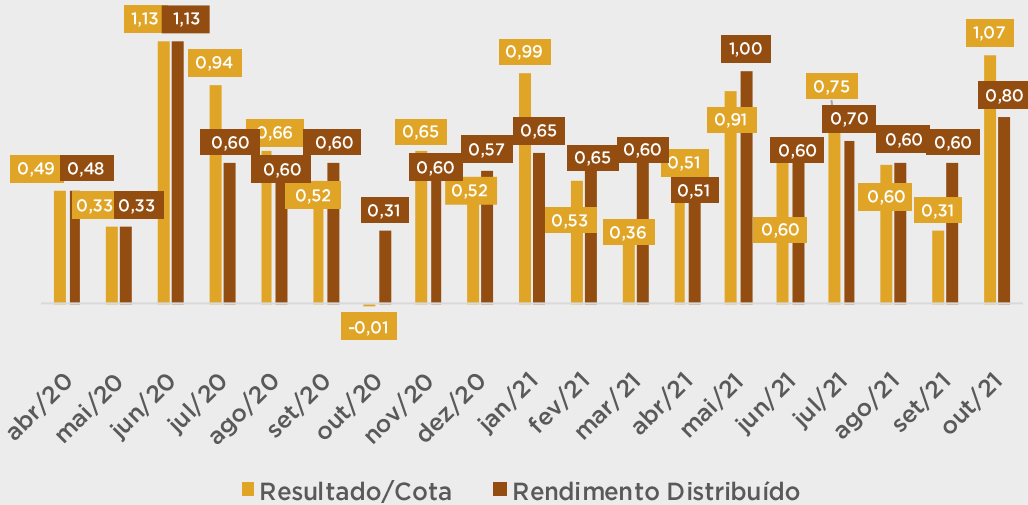


Ativos



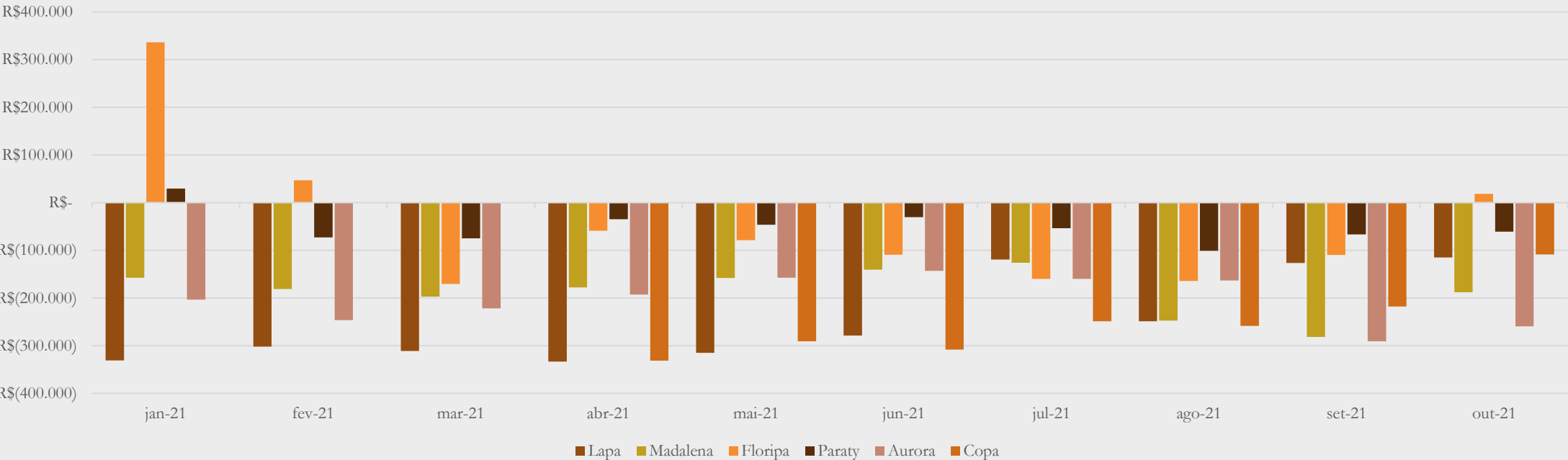
RESULTADOS

	jul/21	ago/21	set/21	out/21	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	129.411	226.065	224.454	235.689	1.059.214
Rendimentos FIIs	12.795	16.356	17.147	195	65.735
Juros e Correção	549.541	595.390	568.635	551.838	3.264.479
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	0	0	-292.762	-6	-293.573
Ganho de Capital - CRI	204.384	11.362	0	728.232	1.473.622
LCI e Liquidez	25.760	34.327	44.148	62.909	217.015
Despesas (+/-)	-137.970	-123.438	-155.775	-174.301	-844.202
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,77
Resultado	957.122	630.783	405.847	1.404.555	4.942.288



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	Acumulado 2021
Lapa	-	330.754	-	301.945	-	310.825	-	333.175	-	314.880	-	278.705	-	119.350	-	248.546	-	126.339	-	114.760	- 2.479.279
Madalena	-	157.590	-	181.000	-	196.847	-	177.530	-	158.087	-	140.607	-	126.049	-	247.230	-	281.388	-	187.743	- 1.854.072
Floripa		336.284		47.087	-	170.585	-	58.923	-	78.508	-	108.852	-	160.016	-	164.262	-	109.405	-	18.246	- 448.935
Paraty		29.601	-	72.749	-	74.732	-	34.541	-	46.421	-	30.093	-	53.699	-	100.781	-	66.546	-	60.765	- 510.727
Aurora	-	203.082	-	246.186	-	221.836	-	192.448	-	157.333	-	143.131	-	160.044	-	163.208	-	290.730	-	259.115	- 2.037.112
Copa		-		-	-	-	-	331.191	-	290.601	-	308.344	-	248.754	-	258.590	-	217.700	-	108.489	- 1.763.670
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	- 9.093.794

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

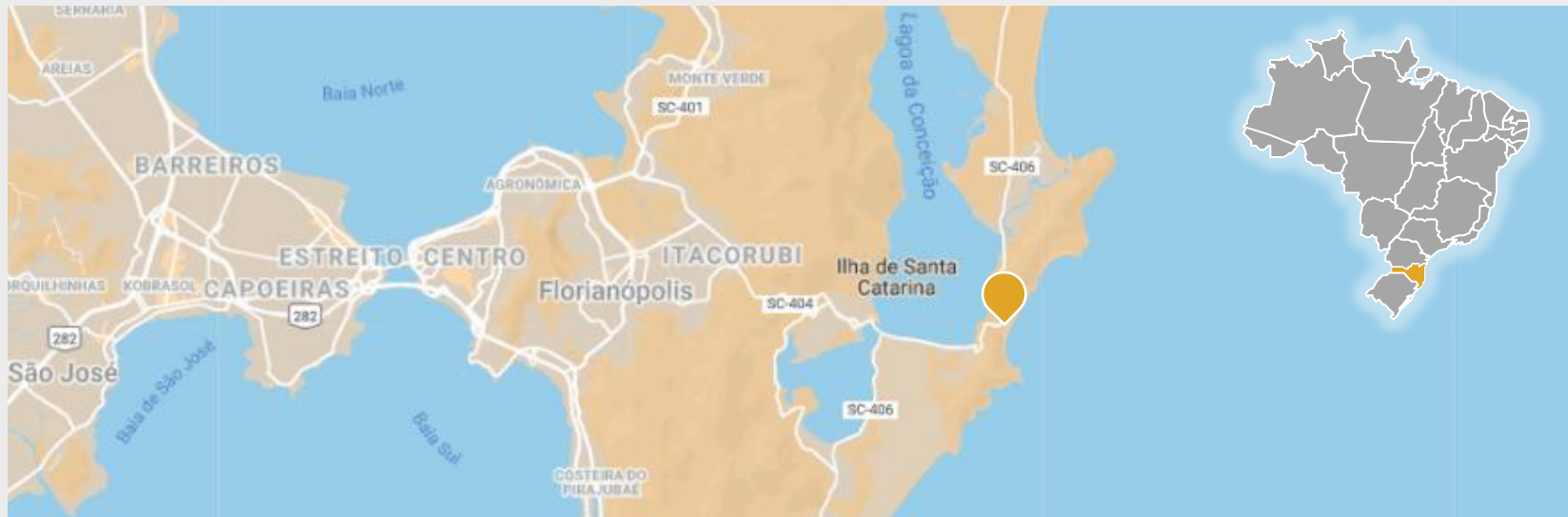
Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

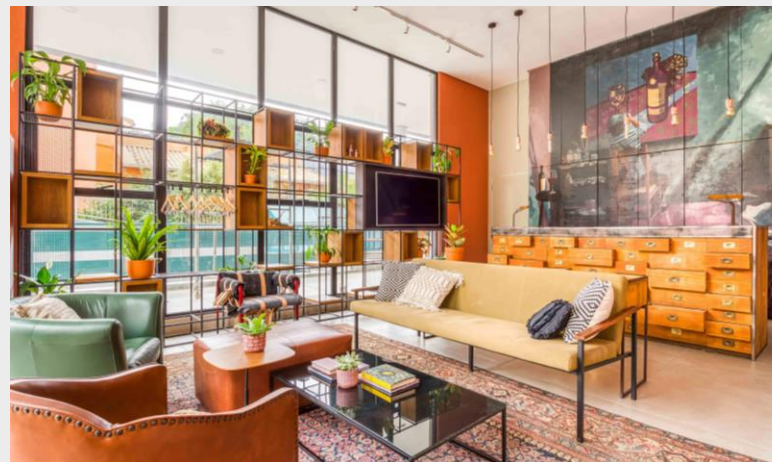
Valor de aquisição

Ativo não adquirido

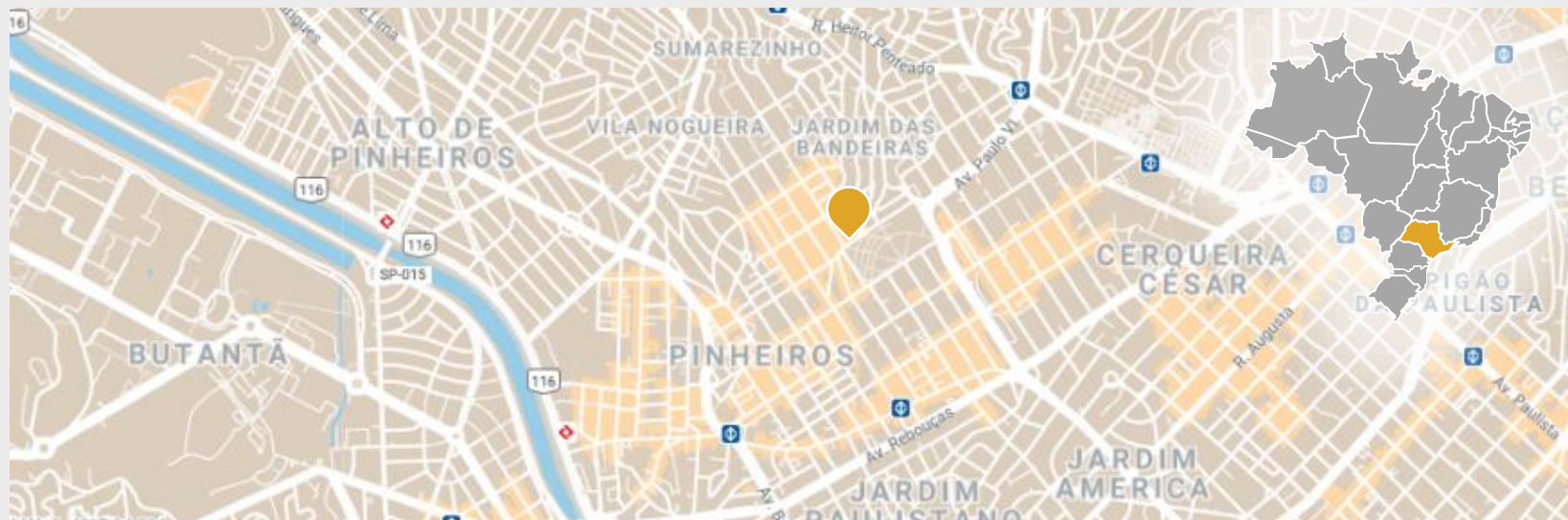


SELINA VILA MADALENA

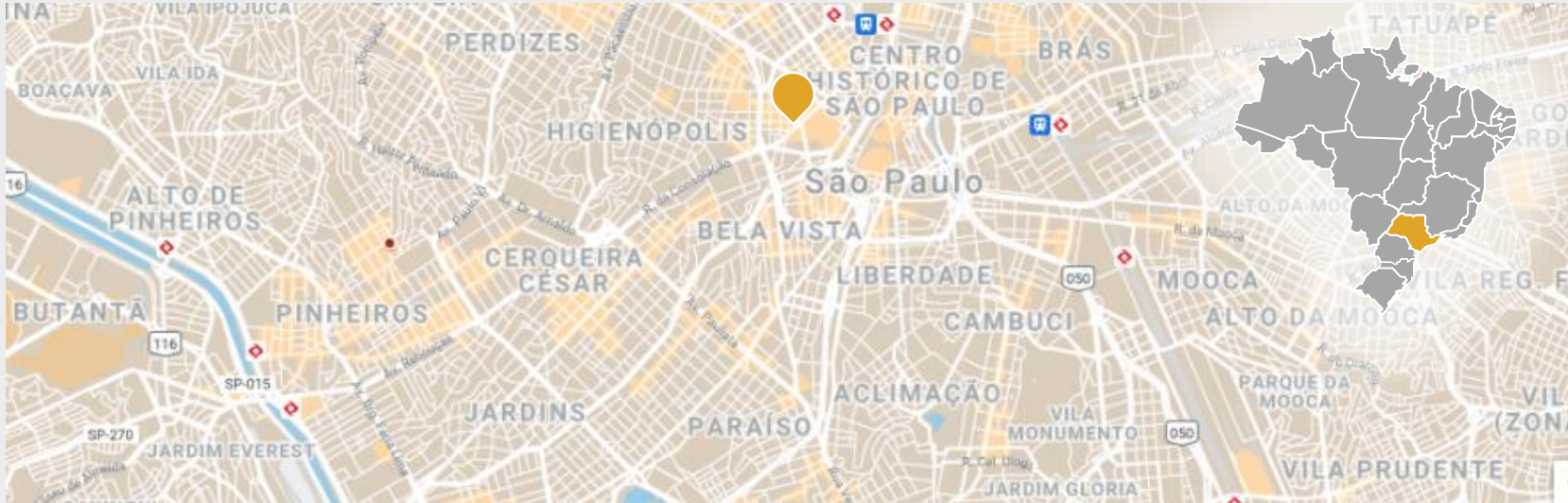
PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



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

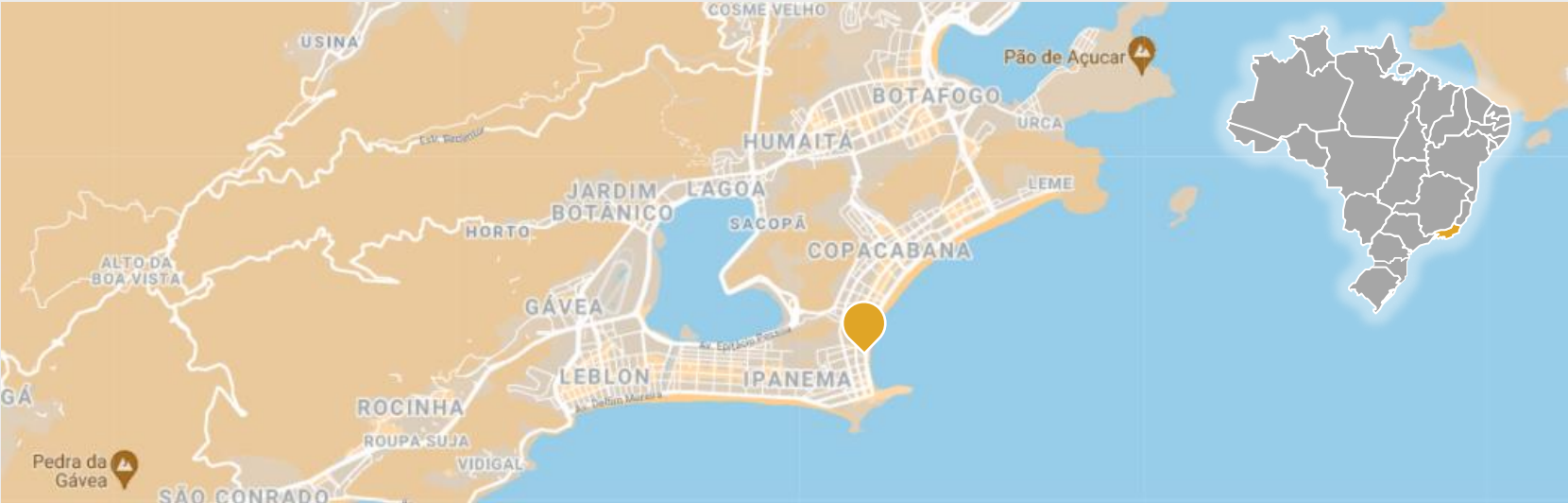


PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

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

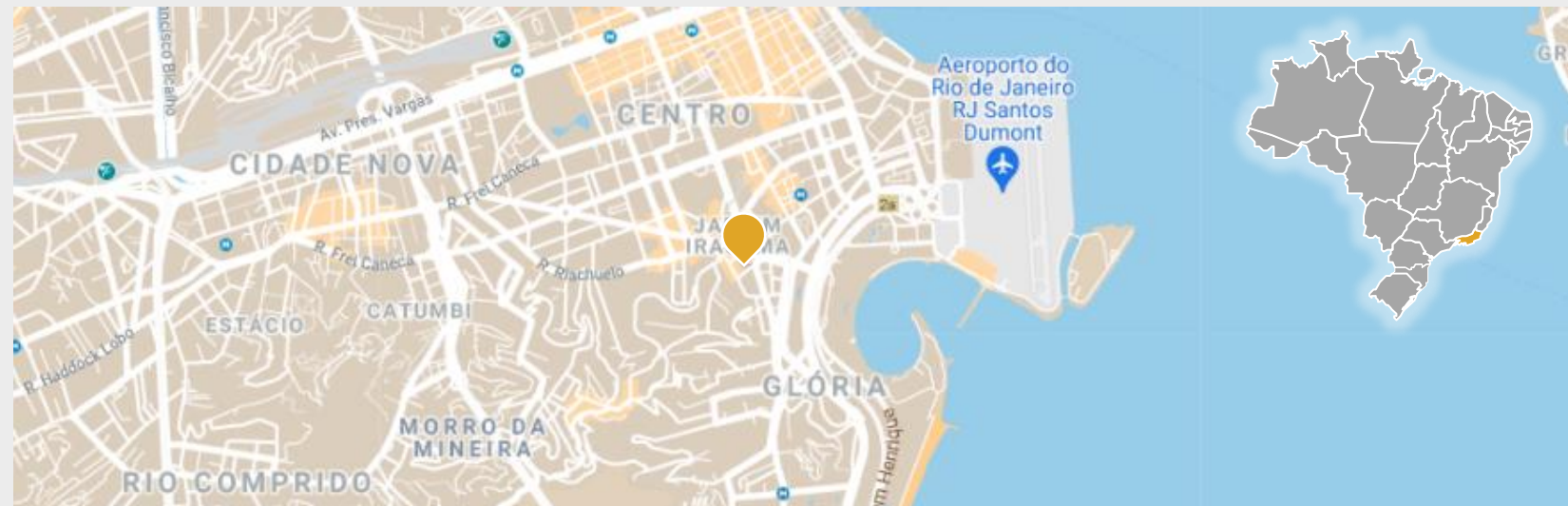
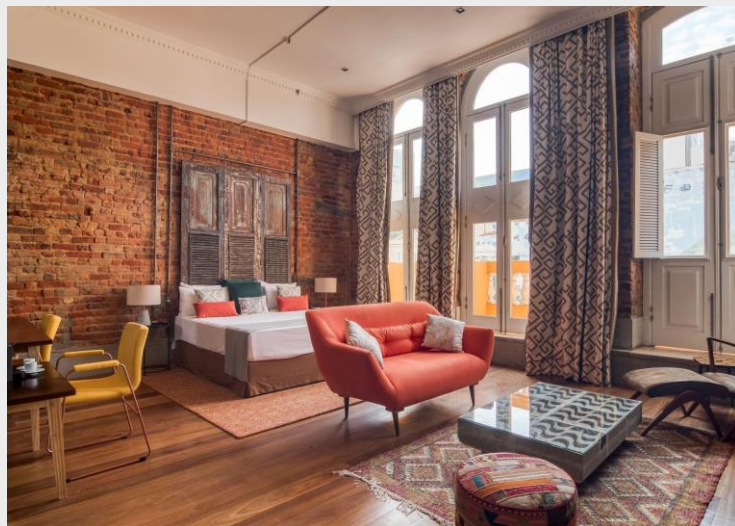
Valor de aquisição Ativo não adquirido

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

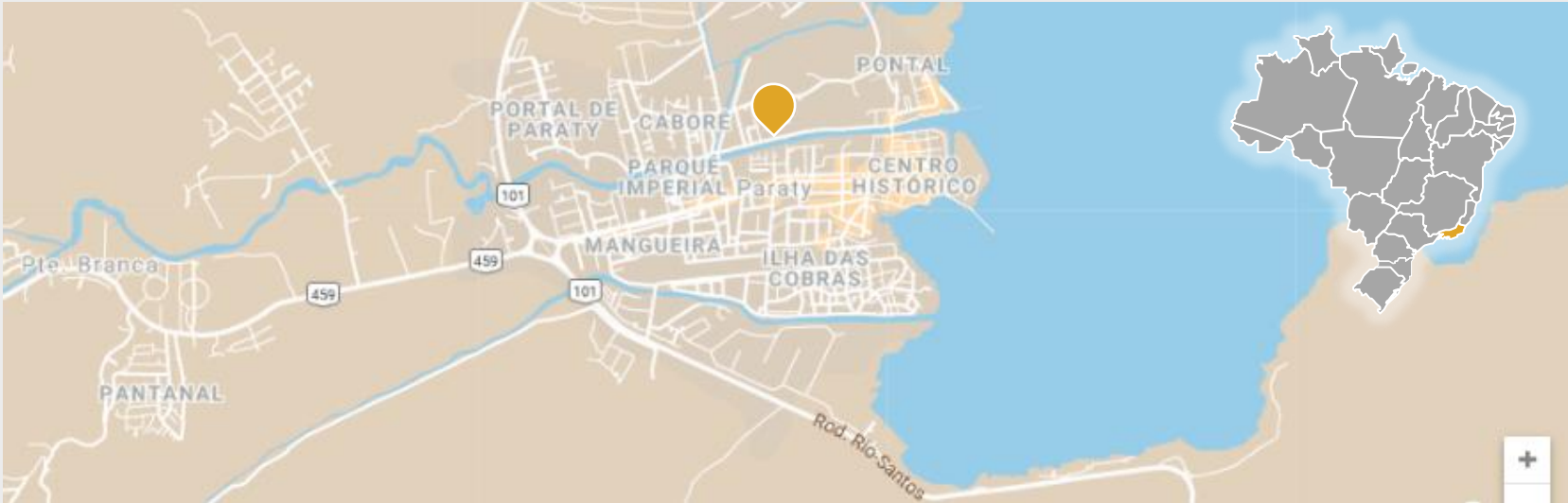


SELINA PARATY

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@mognocapital.com
+55 (11) 2348-2000

ri.fundoslistados@btgpactual.com

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,
2601— cj 31/32
Jardim Paulistano – São Paulo/SP
01451-010