



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Novembro | 2020



MOGNO

CAPITAL

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.



INFORMAÇÕES DO FUNDO



- **Nome**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - MOGNO HOTEIS

- **Código de Negociação**

MGHT11

- **Início do Fundo**

27/03/2018

- **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 patrimonial do fundo

- **Taxa de Performance**

20% sobre o que exceder o IPCA + Yield IMA-B 5

- **Patrimônio Líquido**

R\$ 82.759.458,45

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 99,32

- **Cotas Emitidas**

833.196

- **Número de Cotistas**

215

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,60/cota

NOTA DO GESTOR

AQUISIÇÃO CONCLUÍDA ativo Vila Madalena

Conforme [fato relevante](#) publicado em 20 de agosto de 2020, o fundo celebrou o instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do imóvel localizado na Rua Aspicuelta. O mesmo encontra-se locado para as operações da Selina, em contrato atípico, vigente por 20 anos a partir do dia 24 de abril de 2018. A compra foi baseada em um cap rate de 9,85%*.

Informações gerais do imóvel

Endereço: Rua Aspicuelta, 237, 245, 251 e 259

Área do terreno: 1.120,00 m²

Área construída: 3.467,70 m²

Composição: Subsolo (garagem), pavimento térreo (recepção e restaurante), 5 andares (1º coworking, 2º ao 5º acomodações e lazer), cobertura (eventos e lazer).

Status: Locado

* Desconsiderando renegociações pontuais de aluguel por conta do COVID-19.



NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

| Hotel | Cidade | Novembro (USD) | Acumulado 2020 (USD) |
|--------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| Lapa | Rio de Janeiro (RJ) | -79.570 | -510.849 |
| Madalena | São Paulo (SP) | -15.461 | -286.558 |
| Floripa | Florianópolis (SC) | 22.986 | -81.002 |
| Paraty | Paraty (RJ) | -2.937 | -151.138 |
| Aurora | São Paulo (SP) | -79.111 | -745.954 |
| Total | | -154.093 | -1.775.501 |

Fonte: Selina

Análise: Mogno Capital;

As informações expostas não apresentam uma garantia de rentabilidade.

2 Comentário operacional

A equipe Selina tem trabalhado fortemente na busca de parceiros locais, além do desenvolvimento de novas estratégias de uso para potencializar receitas adicionais às hospedagens. Os primeiros resultados desses esforços começam a aparecer neste mês.

É possível começar pelas movimentações em Florianópolis. O índice de ocupação sofreu uma redução por conta da abertura de novos quartos, por outro lado, os resultados cresceram 418% em relação ao último mês. O crescimento decorre especialmente da abertura do *Beach Bar*, que ficou em operação por apenas 15 dias neste período, além da promoção de eventos de *wellness*, que atraíram novos hóspedes ao hotel.

Também houveram atualizações em São Paulo, no hotel Aurora. O time de operações já havia mapeado a demanda por seus espaços de coworking e estavam trabalhando na geração de novos leads. Como resultado, concretizaram neste mês o contrato de locação da

área dedicada a essa operação. Para a *Beer Or Coffee*, o contrato tem duração de um ano. Em sequência a este movimento, o hotel também converterá o primeiro andar em espaços de coworking para atender outras demandas já em andamento.

Adicional a essas informações, outras localidades encontram-se em negociação com parceiros, em busca de aprimorar a experiência dos hóspedes Selina, além de maximizar os resultados do Fundo, segundo a visão da gestora.

Em números gerais, o EBITIDA permaneceu negativo na Lapa, Aurora e Vila Madalena. Enquanto o primeiro tem influência da redução de estrangeiros, ainda por conta da pandemia, o último apresentou melhora de 63% em relação ao mês anterior, porém segue sem lucro. Em novembro, Paraty também teve números negativos em consequência da redução na ocupação, prejudicada pelo mal tempo. Por fim, Florianópolis segue pelo segundo mês consecutivo com resultado positivo.

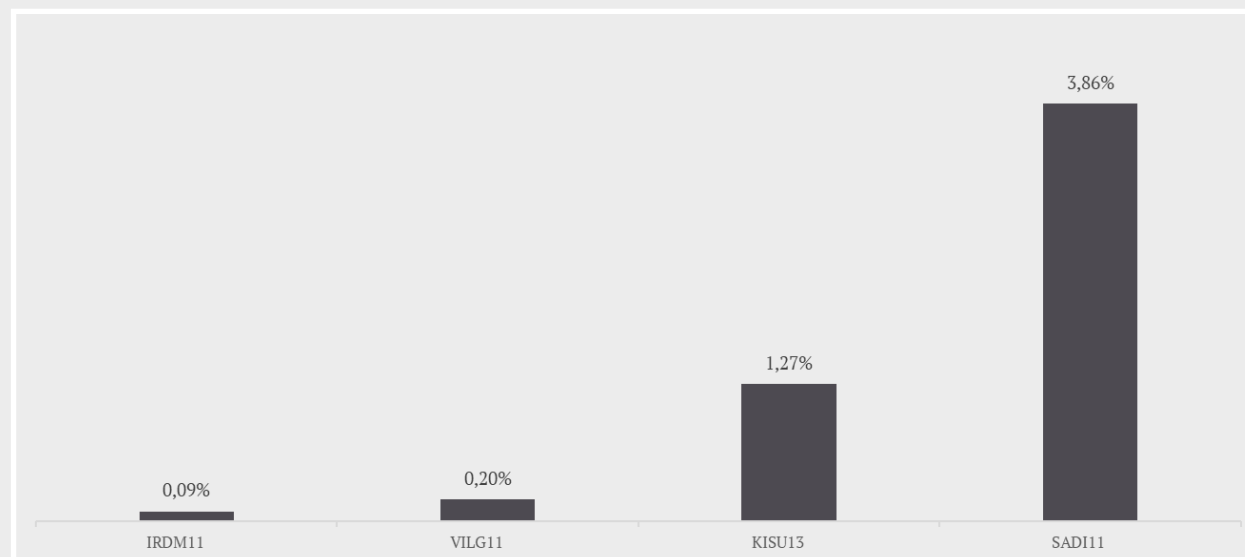
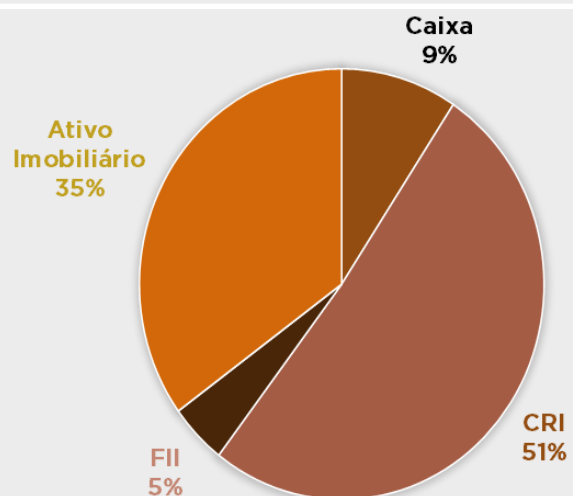
RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do FII

| | Agosto | Setembro | Outubro | Novembro | ANO |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|----------------|
| Rendimentos | 562.654,85 | 477.376,52 | 714.029,26 | 160.333,57 | 4.321.638,05 |
| Ganho de Capital | 100.277,96 | 129.582,74 | (609.161,12) | 511.325,74 | 401.307,72 |
| LCI e Liquidez | 7.159,58 | (12.396,10) | (6.761,29) | 21.900,09 | 476.861,75 |
| Despesas | (127.471,99) | (195.423,39) | (107.533,81) | -26.994,27 | (1.158.251,75) |
| Ajustes | 4.151,90 | 36.436,67 | 3.821,40 | -122.552,45 | (5.558,59) |
| Resultado | 546.772,30 | 435.576,44 | (5.605,56) | 544.012,68 | 4.035.997,18 |

Alocação



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.



CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima - 2601

3º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01451-010

