



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Abril | 2021



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\$ 106.878.508,03

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 101,97

- **Cotas Emitidas**

1.048.068

- **Número de Cotistas**

263

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,51/cota

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade	Abril (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	-333.175	-1.276.699
Madalena	São Paulo (SP)	-177.530	-712.967
Floripa	Florianópolis (SC)	-58.924	153.863
Paraty	Paraty (RJ)	-34.541	-152.421
Aurora	São Paulo (SP)	-192.448	-863.552
Total		-796.617	-2.851.776

Fonte: Selina

Análise: Mogno Capital;

As informações expostas não apresentam uma garantia de rentabilidade.

2 Comentário operacional

O mês de abril confirmou os esforços do time Selina, resultando em um mês de maior eficiência e de redução de custos.

O hotel Aurora, que desde sua inauguração enfrenta desafios em se consolidar, apresentou neste mês o melhor EBITDA dos anos de 2020 e 2021. Apesar de uma receita 10% menor do que no mês de março, o hotel tem sido cada vez mais eficiente em identificar pontos para otimização.

Nos últimos dois meses, o hotel também apresentou uma taxa de ocupação superior a operação do Vila Madalena, também localizada em São Paulo. Para essa localidade, o maior desafio no momento é se sobressair as tarifas competitivas que as demais bandeiras estão ofertando na região. Com a menor ocupação dos últimos meses, o time aposta em novas parcerias para reverter esses números. O hotel contará, a partir do início do próximo semestre, com a inauguração de um novo restaurante operacionalizado pelo Layback. A empresa, que

já atua no hotel de Floripa, está alinhada ao conceito Selina de se hospedar e será estratégica para o Vila Madalena.

Em Floripa, o mês de abril foi de melhora! O hotel respondeu rapidamente a diminuição nas restrições, apresentando um aumento de 4 pontos percentuais na taxa de ocupação. Para agora, o time concentra-se no exercício de recuperar a tarifa média do hotel, muito prejudicada ao longo da pandemia. Com isso, a operação deve retornar a apresentar EBITDA positivo.

No Rio de Janeiro, o melhor resultado concentrou-se em Paraty. Nas demais operações da Lapa e Copacabana, destaca-se a abertura dos *rooftops*, com novos restaurantes para atender os hóspedes e frequentadores dessas regiões. A resposta tem sido positiva e caminha para construir o conceito de *destination*, DNA da marca Selina.

NOTA DO GESTOR

NOVA AQUISIÇÃO EM DILIGÊNCIA ativo Canopy by Hilton

Conforme fato relevante publicado em 06 de maio de 2021, o fundo assinou um Memorando de Entendimentos vinculante, com condições suspensivas, objetivando a aquisição de 51% dos direitos da propriedade do Hotel Canopy by Hilton, localizado na região do Jardins, em São Paulo—SP. O hotel é o primeiro da bandeira Canopy Hilton inaugurado no Brasil.

Informações gerais

Endereço do imóvel: Rua Saint Hilaire, 40, São Paulo—SP.

Área do terreno: 1.177,30 m²

Área construída: 6.356,14 m²

Detalhes da transação: Valor de aquisição de R\$ 75 milhões, com renda mínima de 6,8% + IPCA garantida pela venda forçada dos 49% restantes do imóvel a preço abaixo do mercado, e de 20% da receita líquida da operação no ano



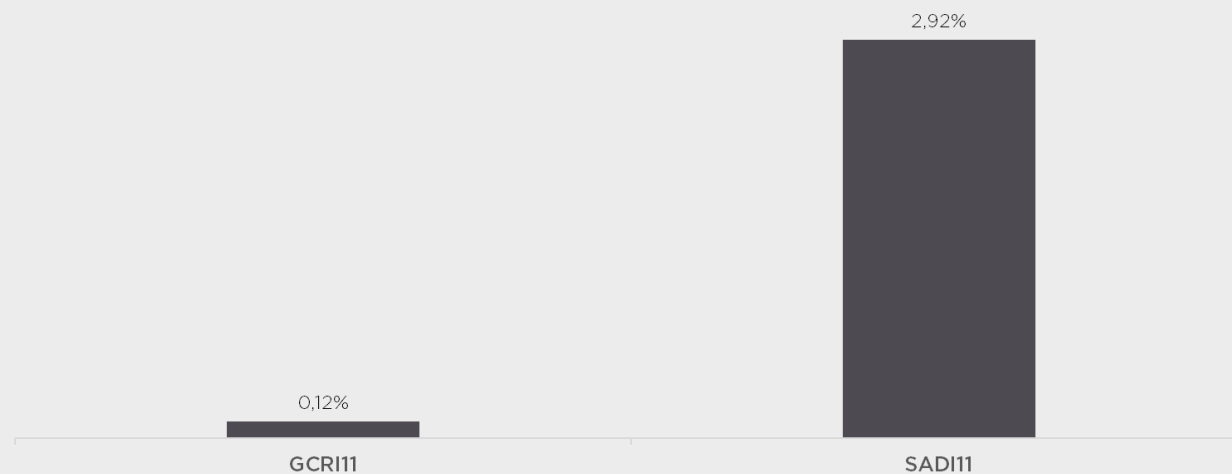
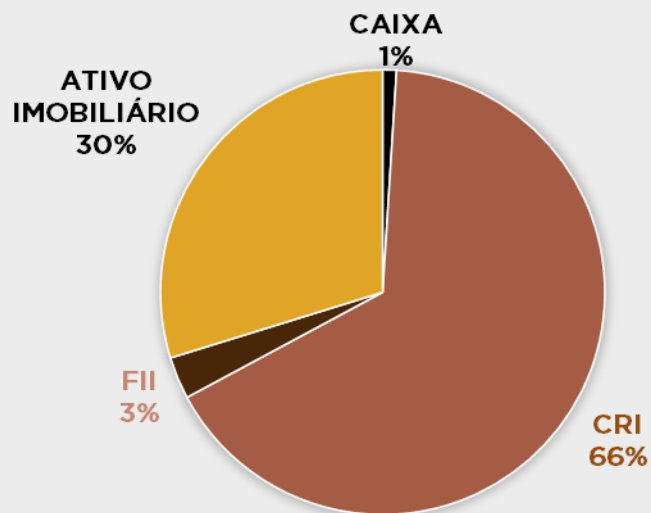
RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do FII

	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	Últimos 6 meses
Rendimentos	694.026,42	648.500,46	507.723,34	646.482,43	3.170.525,15
Ganho de Capital	419.106,47	21.270,85	-14.716,21	1.878,57	962.235,14
LCI e Liquidez	4.922,45	17.740,02	1.449,43	1.358,97	57.943,42
Despesas	-102.233,08	-134.113,67	-122.290,40	-121.765,41	-627.146,90
Ajustes	4.682,07	2.960,73	3.821,40	3.821,40	-103.445,45
Resultado	1.020.504,33	556.358,39	375.987,56	531.775,96	3.460.111,36
Resultado por Cota	1,22	0,67	0,45	0,64	4,15
Distribuído por Cota	0,65	0,65	0,60	0,51	3,58

Alocação*





CONTATO:
comercial@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601
3º Andar - Itaim Bibi
CEP 01452-000

