



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Maio | 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\$ 106.716.794,02

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 101,82

• Cotas Emitidas

1.048.068

• Número de Cotistas

295

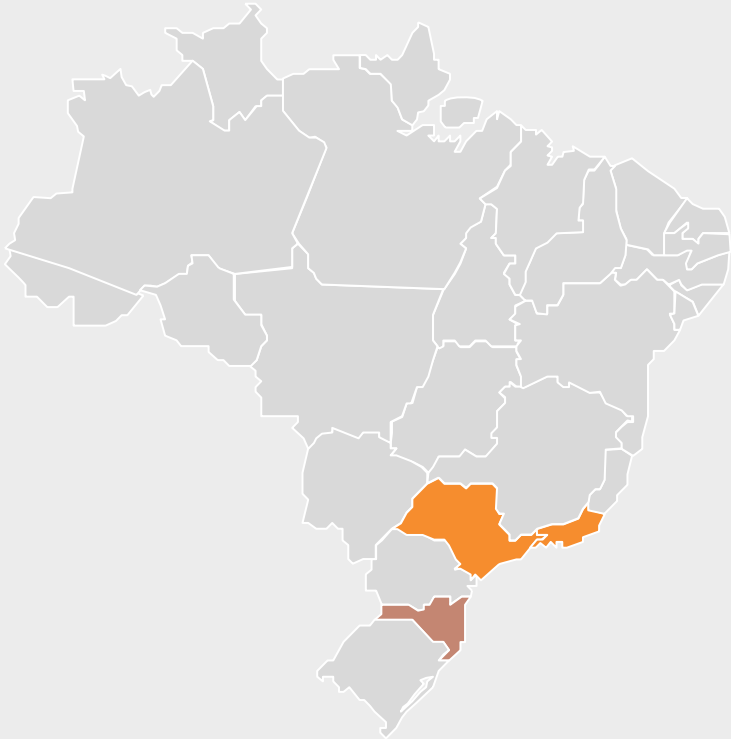
• Dividendo no mês

R\$ 1,00/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)	Maio (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 314.880	- 1.591.579
Madalena	São Paulo (SP)	- 158.087	- 871.055
Floripa	Florianópolis (SC)	- 78.508	75.355
Paraty	Paraty (RJ)	- 46.421	- 198.842
Aurora	São Paulo (SP)	- 157.333	- 1.020.885
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	-290.601	-621.792
Total		- 1.045.831	- 4.228.798

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

A partir desse mês, o relatório contará com os números e comentários da operação de Copacabana. Apesar de inaugurado em dezembro de 2020, o hotel ainda aguardava algumas permissões para funcionar 100% sob a bandeira Selina. A localização, assim como a Lapa, é muito dependente do turismo internacional, mas o hotel tem mostrado uma resposta rápida perante o avanço da vacinação e combate da pandemia. Copa já opera seu *rooftop* com o restaurante Flora, importante aliado na divulgação e atração de novos hóspedes, e também estuda a abertura de uma nova operação no calçadão. Além disso, o Selina assinou um novo contrato de locação para o seu espaço de *coworking*, garantindo uma receita adicional de \$2.500 dólares/mês para o segundo semestre de 2021.

Ainda no Rio de Janeiro, a operação da Lapa apresentou sua melhor receita de 2021, decorrente das operações de alimentos e bebidas (A&B) do térreo e *rooftop*. Em Paraty, o ritmo segue sem grandes alterações. A Selina está em busca de parceiras, assim como feito nas demais localizações, para auxiliar na retomada do hotel na próxima temporada.

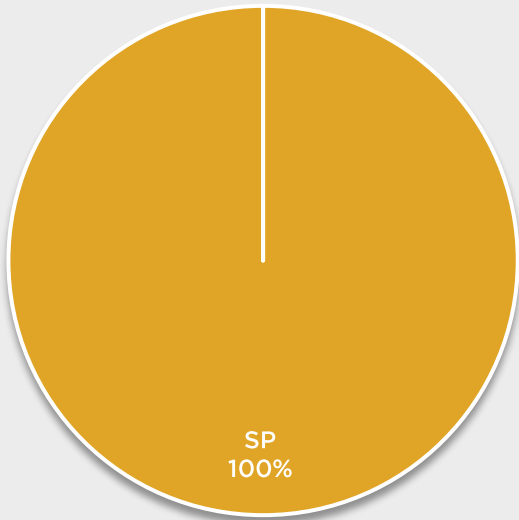
Em São Paulo, Aurora segue por mais um mês com melhora nos resultados. O hotel tem apostado na estratégia de *long-stay*, que se mostrou aderente ao mercado doméstico e se tornou peça chave na recuperação. Um outro fator que tem contribuído é a parceria com a Green Kitchen no setor de A&B, com aumento no fluxo de pessoas no hotel. A cozinha inaugurada agora no mês de junho é uma das poucas opções vegetarianas da região, com funcionamento 24 horas. Vila Madalena também apresentou uma leve melhora nesse mês, com um EBITDA próximo ao início do ano. A localização ainda enfrenta alta competitividade de oferta.

Por fim, Floripa encerrou o mês de maio com uma piora no resultado. O número está em linha com o que era esperado dado a baixa temporada, ainda assim, o Selina trabalha na renegociação de aluguel e redução de outras despesas buscando menores impactos no caixa durante esse período.

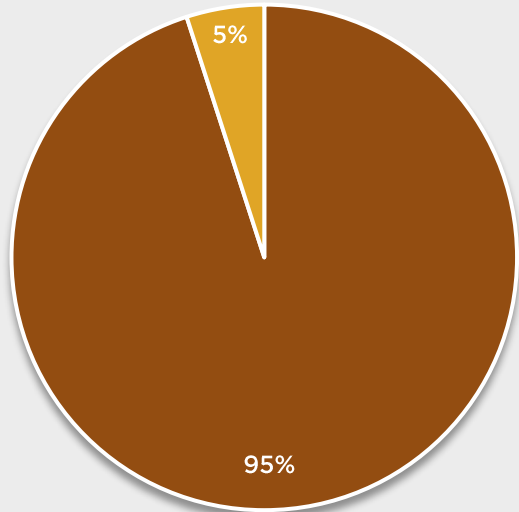


CARTEIRA

Imóveis por Estado (% do Investido)

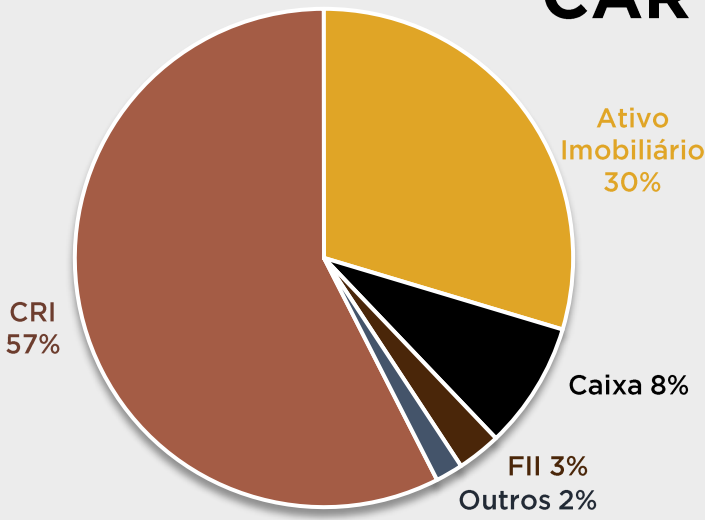


Imóveis (% do Investido)

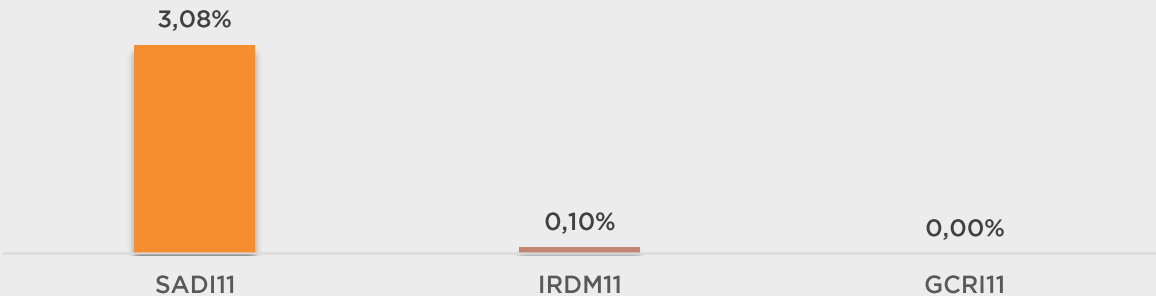


Vila Madalena Canopy

Ativos

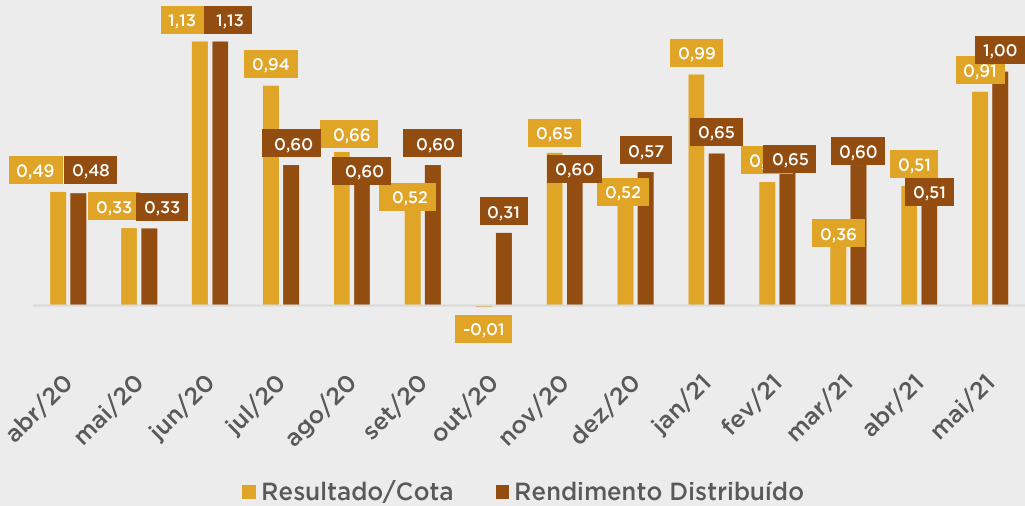


FIIs - Ativos



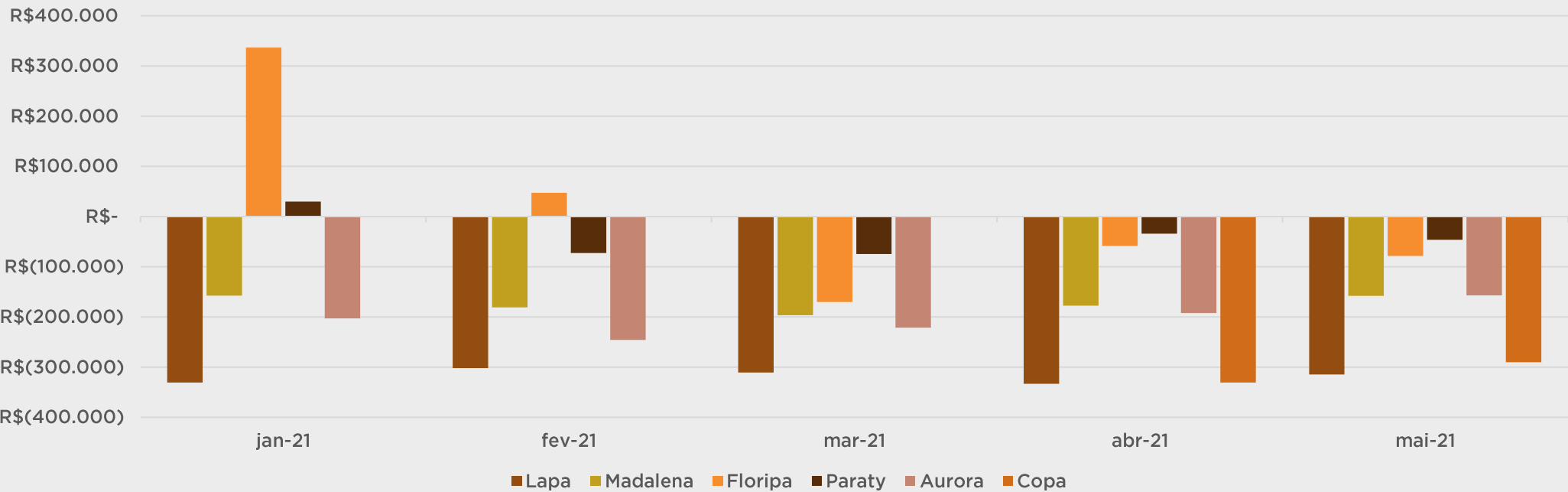
RESULTADOS

	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	152.913	78.038	158.530	112.226	730.118
Rendimentos FIIs	17.892	13.325	13.325	8.056	180.697
Juros e Correção	477.696	416.361	474.628	411.092	2.630.751
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	26.589	0	2.348	417	582.347
Ganho de Capital - CRI	0	-14.716	0	529.645	514.929
LCI e Liquidez	22.810	1.702	1.622	24.078	68.989
Despesas (+/-)	-143.686	-120.867	-114.392	-128.392	-834.611
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	6,81	-1,77	1,21
Resultado	554.213	373.842	536.067	957.122	3.873.221
Qtde de cotas	1.048.078	1.048.068	1.048.068	1.048.068	1.048.068
Resultado/Cota	0,53	0,36	0,51	0,91	3,82
Rendimento Distribuído	0,65	0,60	0,51	1,00	3,98



EBITDA 2021

EBITDA por Operação - Mensal (2021)



		jan-21		fev-21		mar-21		abr-21		mai-21		Acumulado 2021
Lapa	-	330.754	-	301.945	-	310.825	-	333.175	-	314.880	-	1.591.579
Madalena	-	157.590	-	181.000	-	196.847	-	177.530	-	158.087	-	871.055
Floripa		336.284		47.087	-	170.585	-	58.923	-	78.508		75.355
Paraty		29.601	-	72.749	-	74.732	-	34.541	-	46.421	-	198.842
Aurora	-	203.082	-	246.186	-	221.836	-	192.448	-	157.333	-	1.020.885
Copa		-		-		-	-	331.191	-	290.601	-	621.792
Total	-	325.541	-	754.792	-	974.825	-	1.127.809	-	1.045.831	-	4.228.798

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

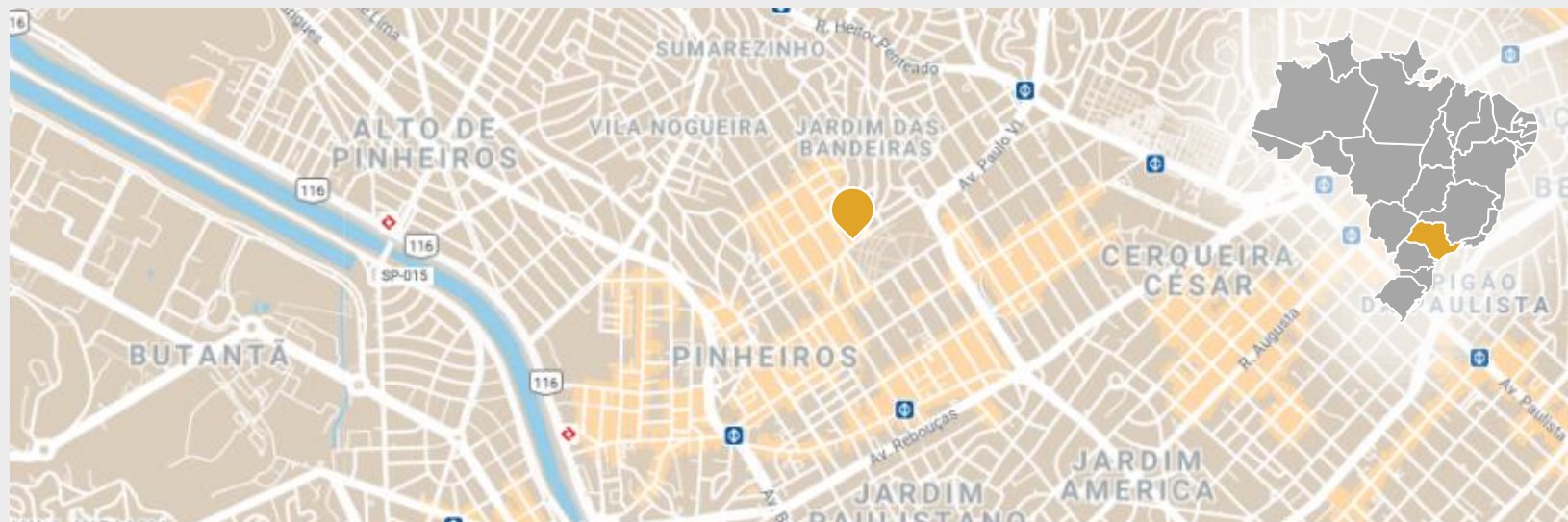
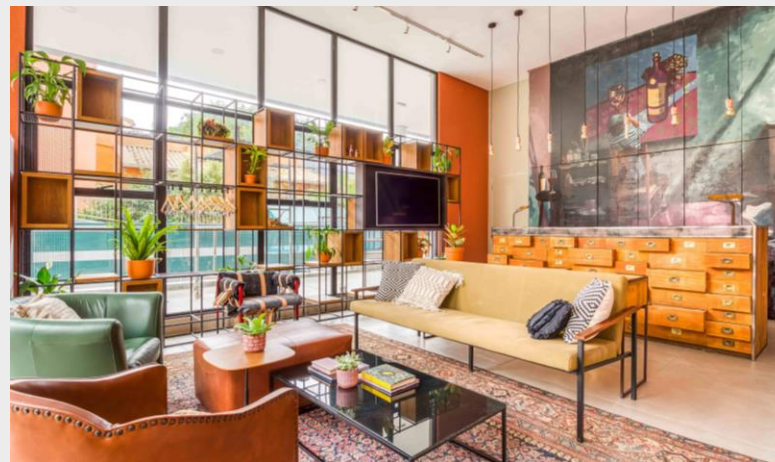
Valor de aquisição

Ativo não adquirido



SELINA VILA MADALENA

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

46

Nº de leitos

178

Início da operação hoteleira

Agosto/2019

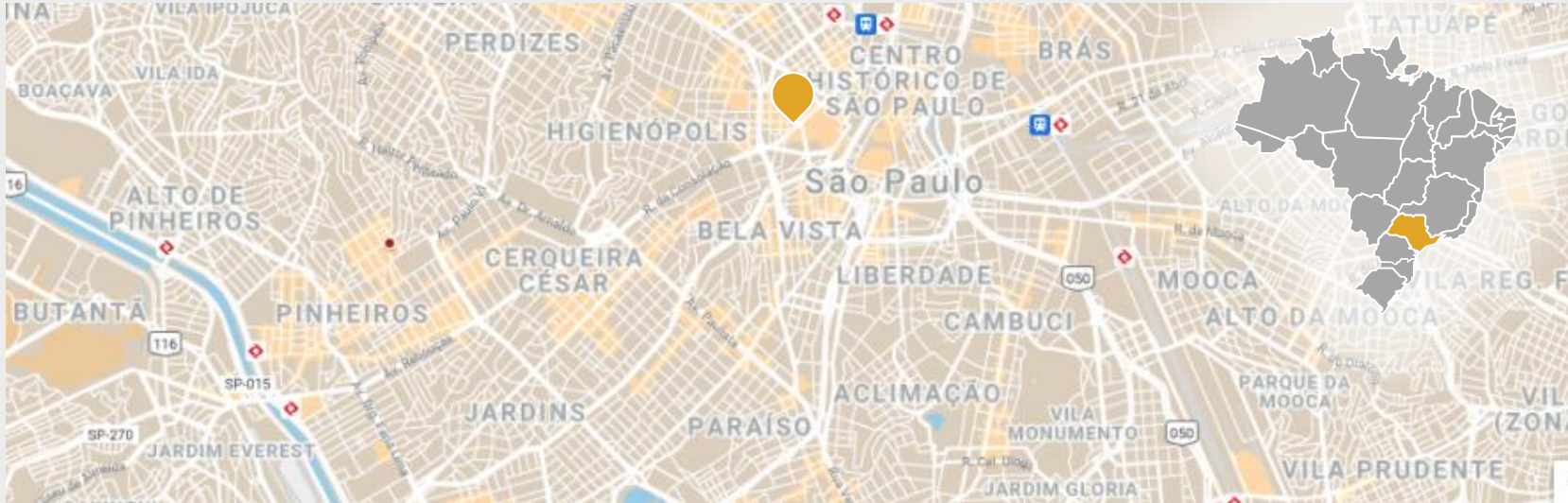
Exposição CRI/Imóvel

CRI I | 100% do imóvel

Valor de aquisição

R\$ 33.000.000,00

SELINA AURORA

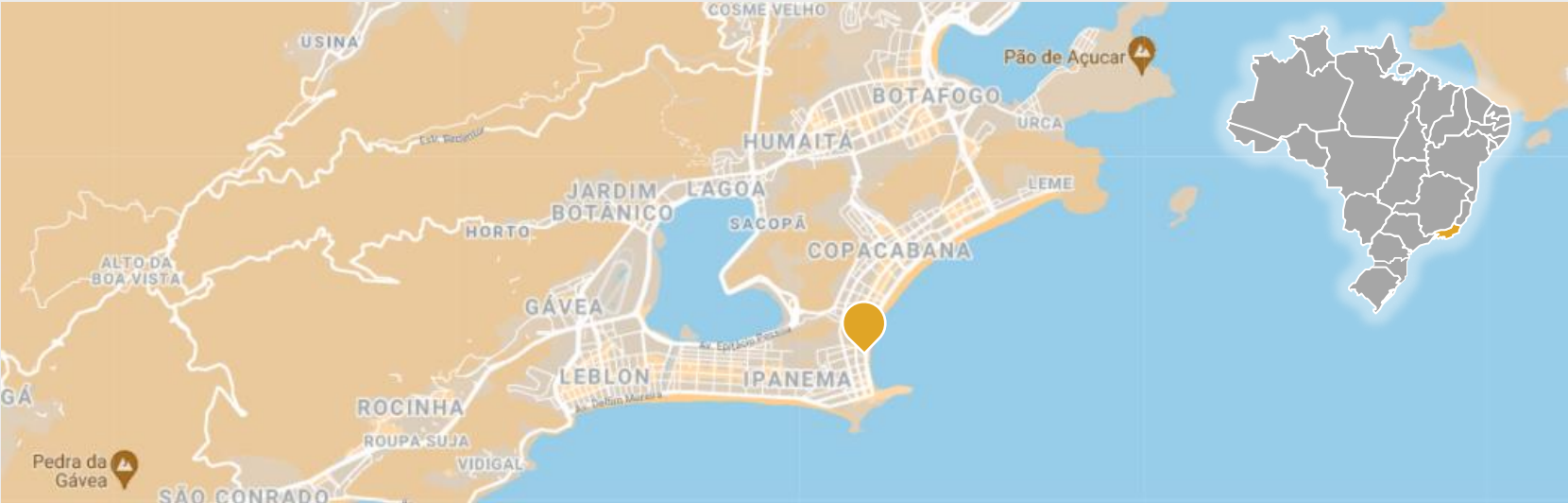


PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

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



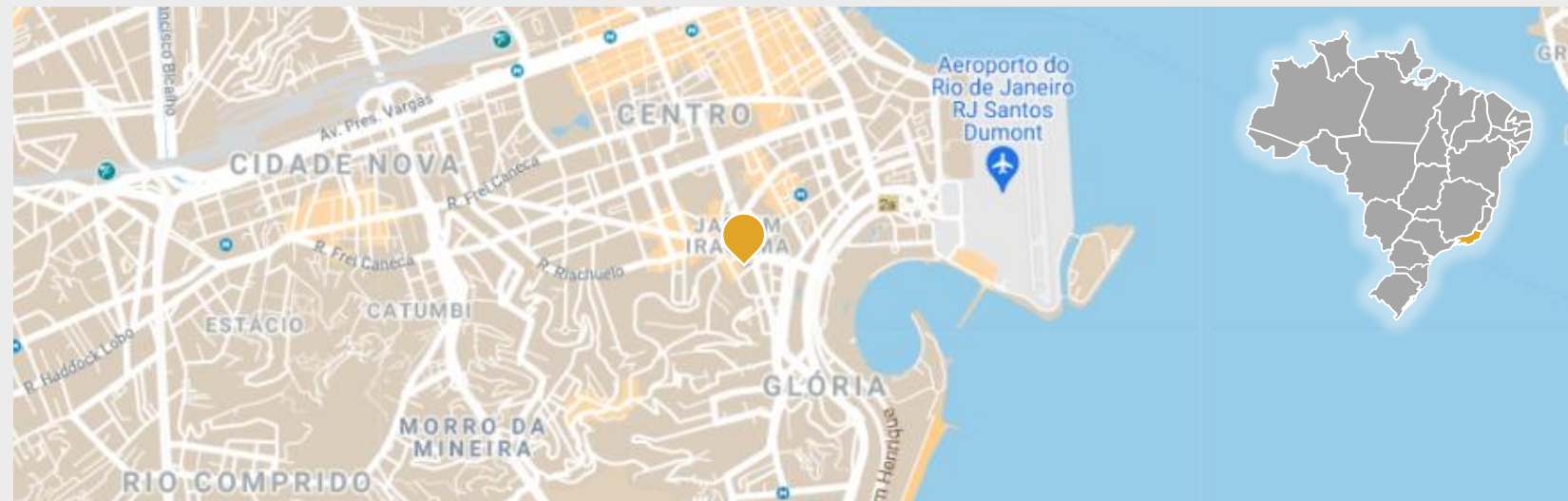
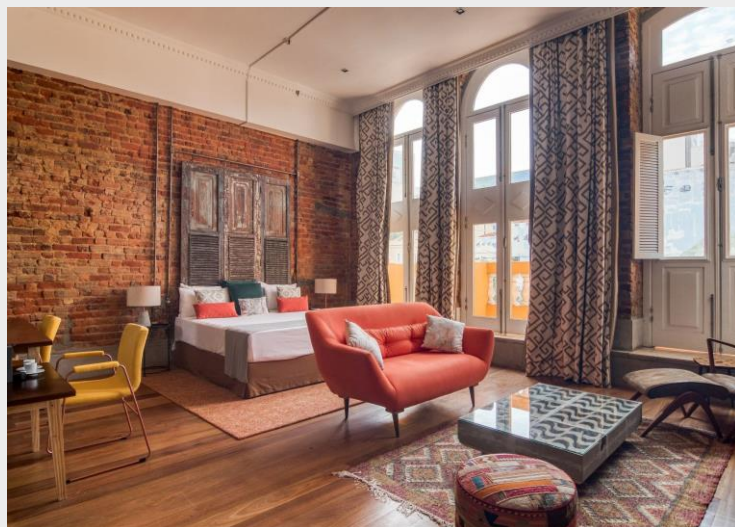
Nº de quartos	116
Nº de leitos	370
Início da operação hoteleira	Dezembro/2020
Exposição CRI/Imóvel	CRI II
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

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

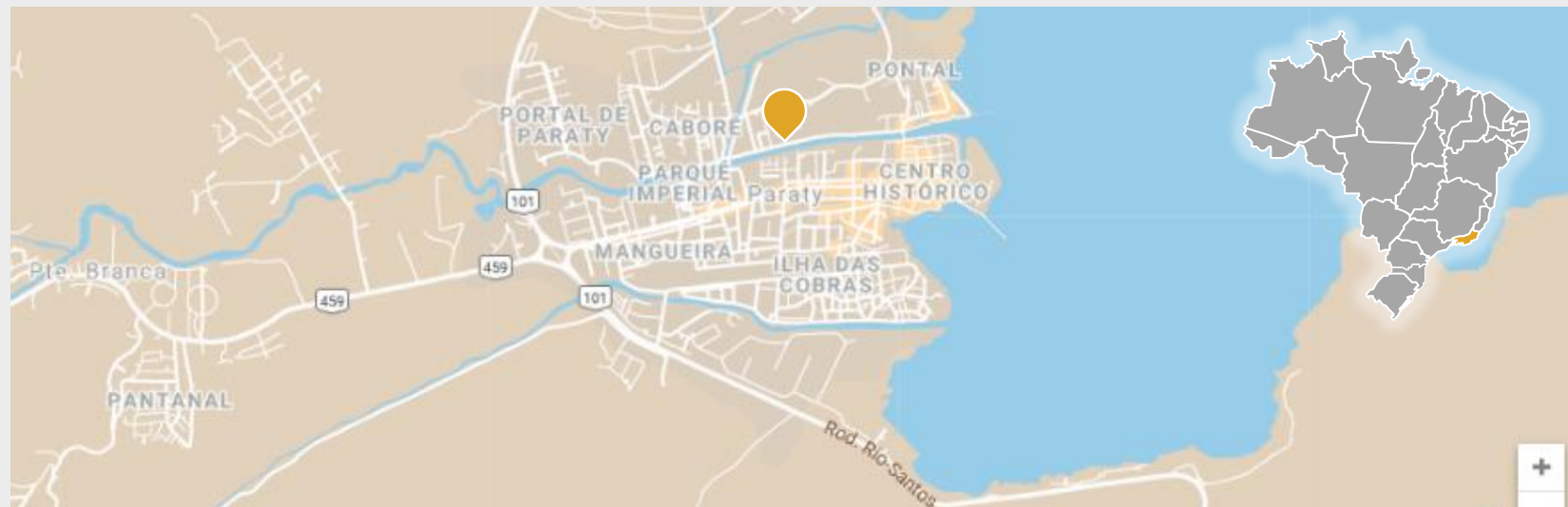
Novembro/2019

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