



MGHT11 MOGNO HOTÉIS

Relatório mensal
Setembro | 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\$ 129.005.818,48

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 98,19

• Cotas Emitidas

1.313.784

• Número de Cotistas

570

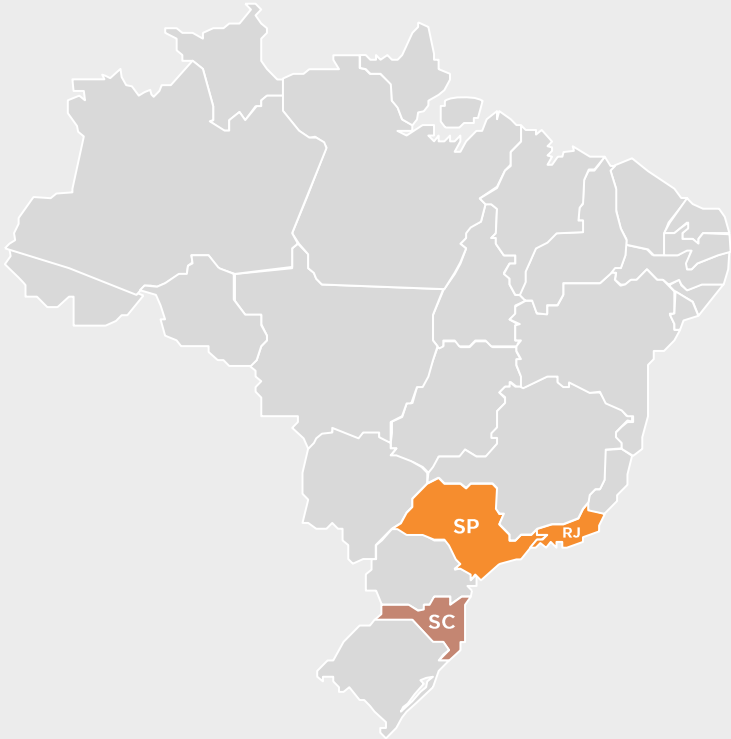
• Dividendo no mês

R\$ 0,58/cota

PORTFÓLIO

Número IF	Ativo	Montante	Imóvel	%PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Vencimento	Profit Sharing (Taxa)
19K1145398	CRI SELINA	32.505.503,60	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	25,3%	IPCA	8,65%	20/04/2040	20%
20L0522230	CRI SELINA III	20.231.496,84	Foz do Iguaçu	15,7%	IPCA	8,47%	07/05/2041	20%
20G0926826	CRI SELINA II	11.543.894,50	Copacabana	9,0%	IPCA	6,74%	09/10/2035	20%
20L0522964	CRI SELINA III	9.680.232,79	Búzios	7,5%	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	100.000,78	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	IPCA	8,47%	07/02/2042	20%
20L0523180	CRI SELINA III	100.000,00	Florianópolis, Vila Madalena, Lapa, Paraty e Aurora	0,1%	IPCA	8,47%	09/10/2035	20%
TOTAL		73.768.500,43		57,8%				

Ativo	Estado	Cidade	Bairro	Montante	%PL	Indexador	Vencimento
Selina Vila Madalena	SP	São Paulo	Vila Madalena	31.190.000,00	25%	-	-
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)	Setembro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 126.339	- 2.364.519
Madalena	São Paulo (SP)	- 281.388	- 1.666.328
Floripa	Florianópolis (SC)	- 109.405	- 467.181
Paraty	Paraty (RJ)	- 66.546	- 449.962
Aurora	São Paulo (SP)	- 290.730	- 1.777.997
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 217.700	- 1.655.181
Total		- 1.092.108	- 8.381.168

Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

O mês de setembro apresentou sinais claros de melhora, tanto para nossas propriedades, quanto para Selina Global. De nossos seis hotéis, todos apresentaram melhora de ocupação e quatro apresentaram melhora de EBITA. Selina Global atingiu 8,8 milhões de dólares de receita em setembro. O recorde de faturamento pré pandemia havia sido 7,7 milhões de dólares, apresentando melhoras em todos os países.

A recuperação tem se concentrado, como esperado, em destinos de turismo. Rio de Janeiro, Floripa e Paraty responderam por 70% das vendas, sendo que a operação de Copacabana teve seu melhor resultado desde a inauguração.

As receitas de F&B (comida e bebida) em Floripa e Copacabana superou a receita de quartos. Nossa expectativa é que Floripa volte a entregar um EBITA positivo já em outubro, pela primeira vez desde fevereiro. Copacabana deve apresentar seu primeiro mês positivo em dezembro.

As duas operações que não apresentaram melhora de EBITA no mês foram Madalena e Aurora. No primeiro caso houve despesas pontuais com manutenção e com o gerador; e, no segundo, terminou o desconto de aluguel. A boa

notícia é que outubro tem apresentado uma melhora significativa nos imóveis localizados em destinos urbanos. No dia 30 de setembro foi inaugurado o Layback Selina e, em algumas ocasiões o hotel teve que controlar a quantidade de pessoas presentes. O feriado do dia 12 de outubro apresentou vendas superiores ao feriado de 7 de setembro e devemos continuar vendo uma melhora de ocupação em nossas propriedades.

Seguimos confiantes da recuperação do setor hoteleiro e da Selina, que segue apresentando crescimento de vendas e ocupação, no Brasil e no mundo. Quanto ao fundo, apesar de ainda não termos resultado de profit share no portfólio, a aquisição do Pérola Búzios e a alta recente de inflação permitirão um aumento de dividendo no último trimestre do ano.

NOTA DO GESTOR

1 Resultado dos hotéis

Hotel	Cidade (Estado)	Setembro (R\$)	Acumulado 2021 (R\$)
Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	- 126.339	- 2.364.519
Madalena	São Paulo (SP)	- 281.388	- 1.666.328
Floripa	Florianópolis (SC)	- 109.405	- 467.181
Paraty	Paraty (RJ)	- 66.546	- 449.962
Aurora	São Paulo (SP)	- 290.730	- 1.777.997
Copa	Rio de Janeiro (RJ)	- 217.700	- 1.655.181
Total		- 1.092.108	- 8.381.168

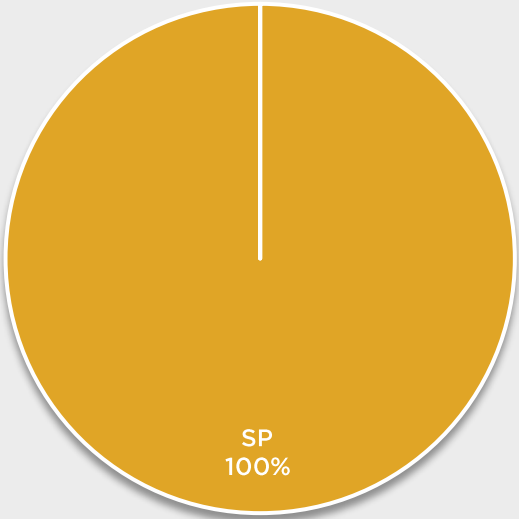
Fonte: Selina
Análise: Mogno Capital

2 Comentário operacional

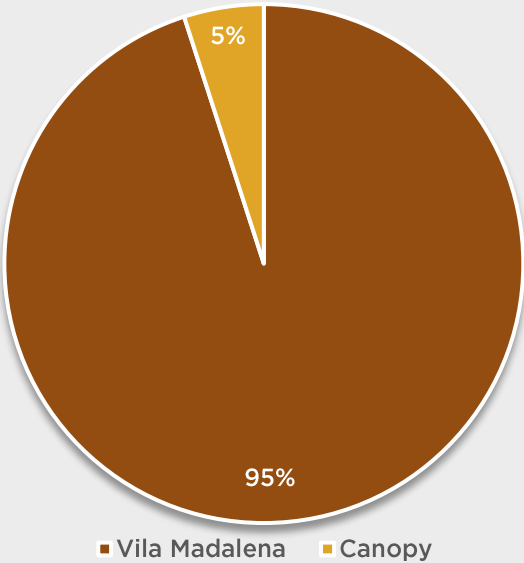
Desta forma, a partir do dividendo de outubro (caixa nov-21 aos investidores), temos a expectativa de distribuição de R\$0,80/cota por mês durante os últimos três meses do ano. Considerando o preço da quota de R\$ 92,51, o guidance implica uma expectativa de dividend yield de 10,4% a.a.. Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores e entendemos que a divulgação da expectativa de dividendo ajuda o mercado a ter maior previsibilidade dos resultados a serem distribuídos pelo MGHT11.

CARTEIRA

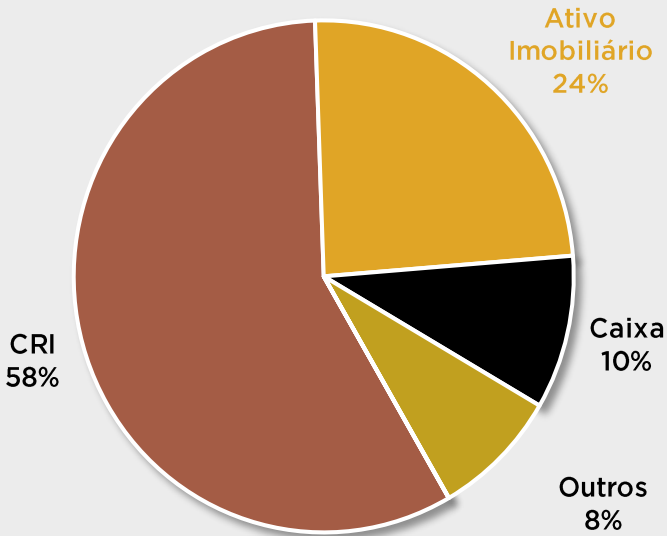
Imóveis por Estado (% do Investido)



Imóveis (% do Investido)

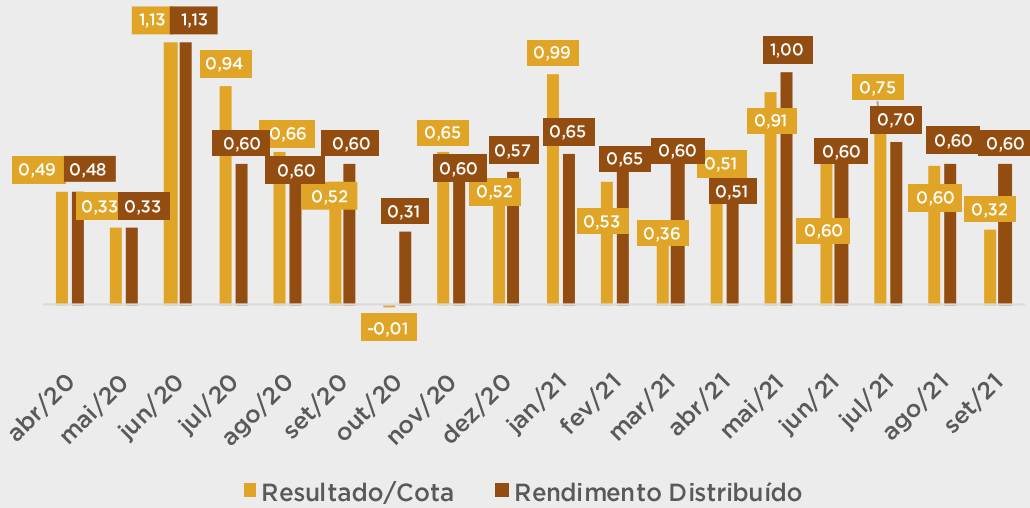


Ativos



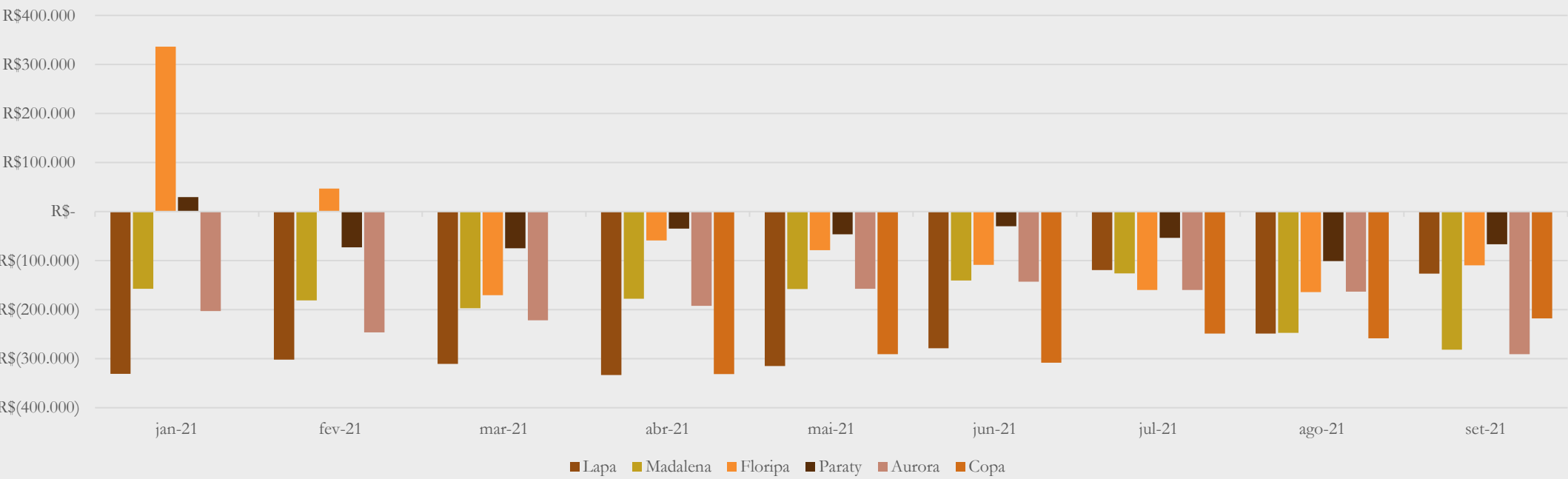
RESULTADOS

	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	Últimos 6 meses
Resultado Imobiliário	131.369	129.411	226.065	224.454	982.055
Rendimentos FIIs	11.187	12.795	16.356	17.147	78.865
Juros e Correção	587.983	549.541	595.390	568.635	3.187.269
Ganho de Capital - Imóvel	0	0	0	0	0
Ganho de Capital - FII	-1.223	0	0	-292.762	-291.219
Ganho de Capital - CRI	0	204.384	11.362	0	745.390
LCI e Liquidez	25.793	25.760	34.327	44.148	155.728
Despesas (+/-)	-124.327	-137.970	-123.438	-155.775	-784.293
(+/-) Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	5,04
Resultado	536.067	957.122	630.783	405.847	4.073.800



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	Acumulado 2021
Lapa	-	330.754	-	301.945	-	310.825	-	333.175	-	314.880	-	278.705	-	119.350	-	248.546	-	126.339	- 2.364.519
Madalena	-	157.590	-	181.000	-	196.847	-	177.530	-	158.087	-	140.607	-	126.049	-	247.230	-	281.388	- 1.666.328
Floripa		336.284		47.087	-	170.585	-	58.923	-	78.508	-	108.852	-	160.016	-	164.262	-	109.405	- 467.181
Paraty		29.601	-	72.749	-	74.732	-	34.541	-	46.421	-	30.093	-	53.699	-	100.781	-	66.546	- 449.962
Aurora	-	203.082	-	246.186	-	221.836	-	192.448	-	157.333	-	143.131	-	160.044	-	163.208	-	290.730	- 1.777.997
Copa		-		-	-	-	-	331.191	-	290.601	-	308.344	-	248.754	-	258.590	-	217.700	- 1.655.181
Total	-	325.541	-	754.792	-	974.825	-	1.127.809	-	1.045.831	-	1.009.732	-	867.913	-	1.182.617	-	1.092.108	- 8.381.168

SELINA FLORIANÓPOLIS

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO



Nº de quartos

83

Nº de leitos

381

Início da operação hoteleira

Novembro/2019

Exposição CRI/Imóvel

CRI I

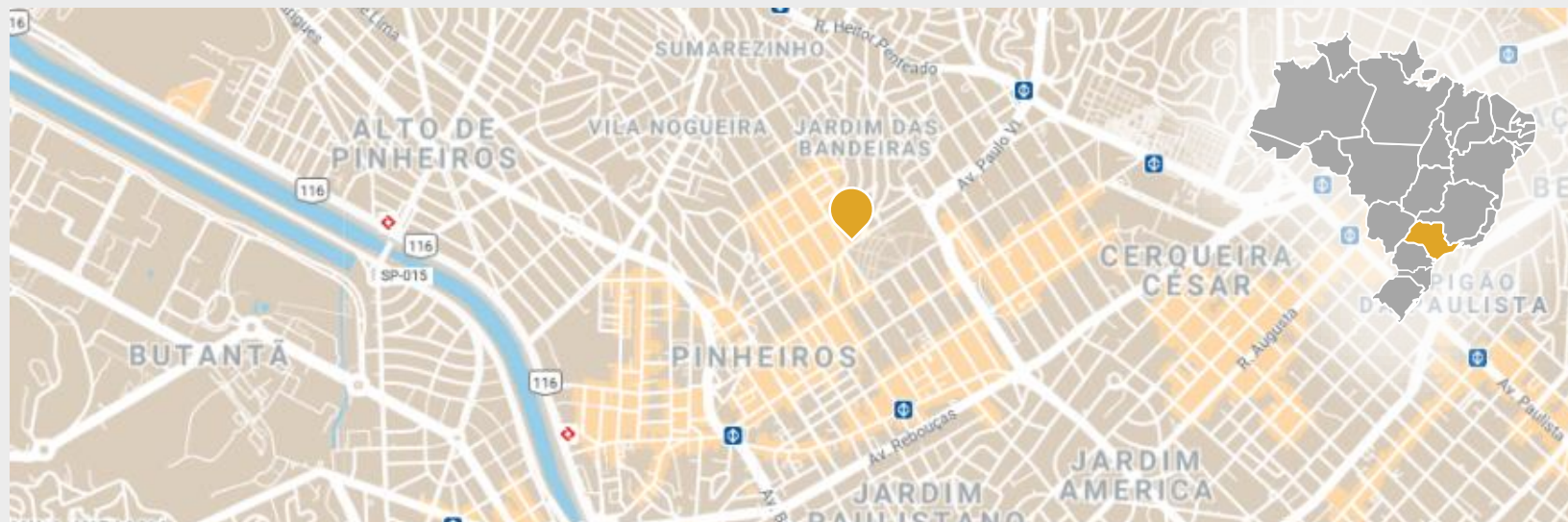
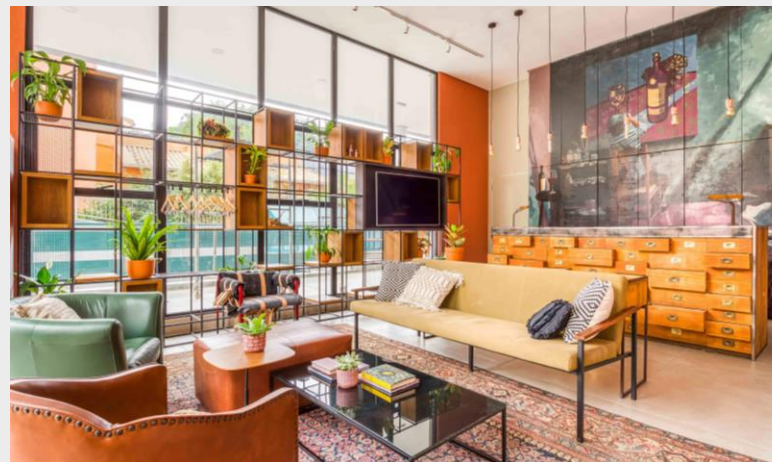
Valor de aquisição

Ativo não adquirido



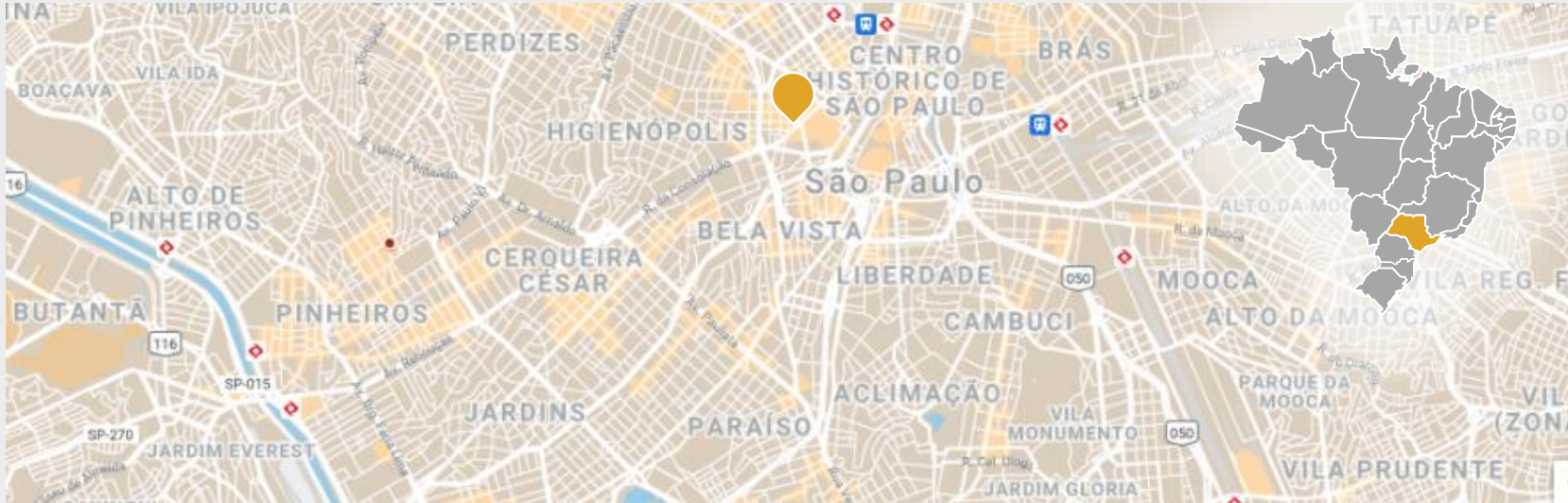
SELINA VILA MADALENA

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

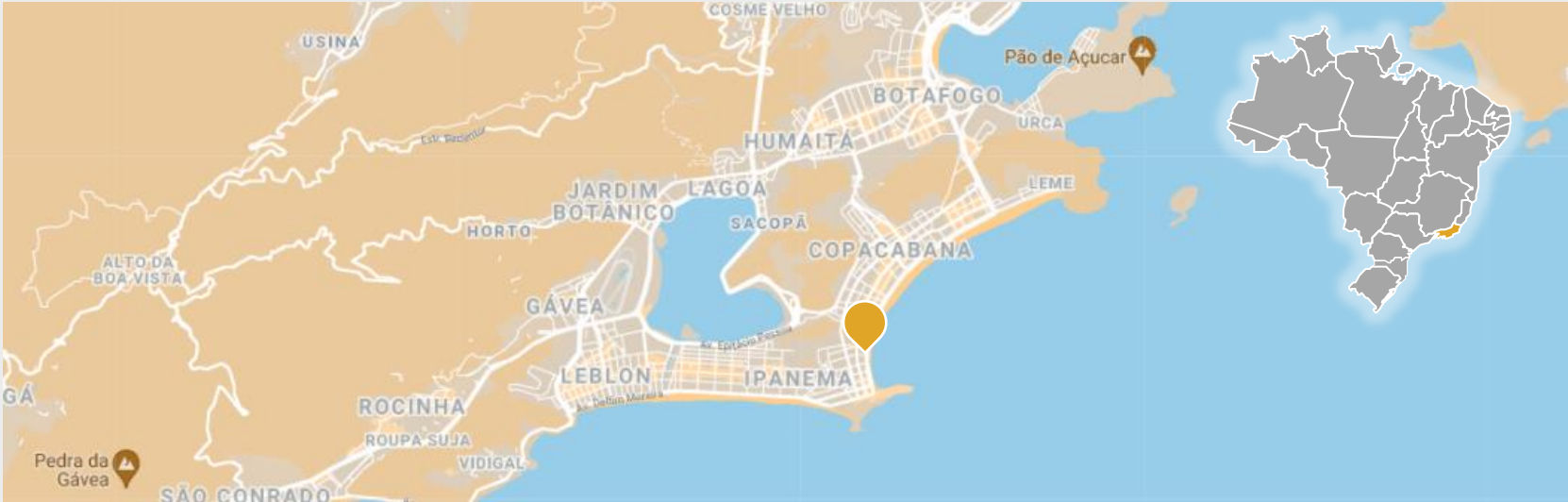
Nº de quartos	127
Nº de leitos	488
Início da operação hoteleira	Dezembro/2019
Exposição CRI/Imóvel	CRI I
Valor de aquisição	Ativo não adquirido

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

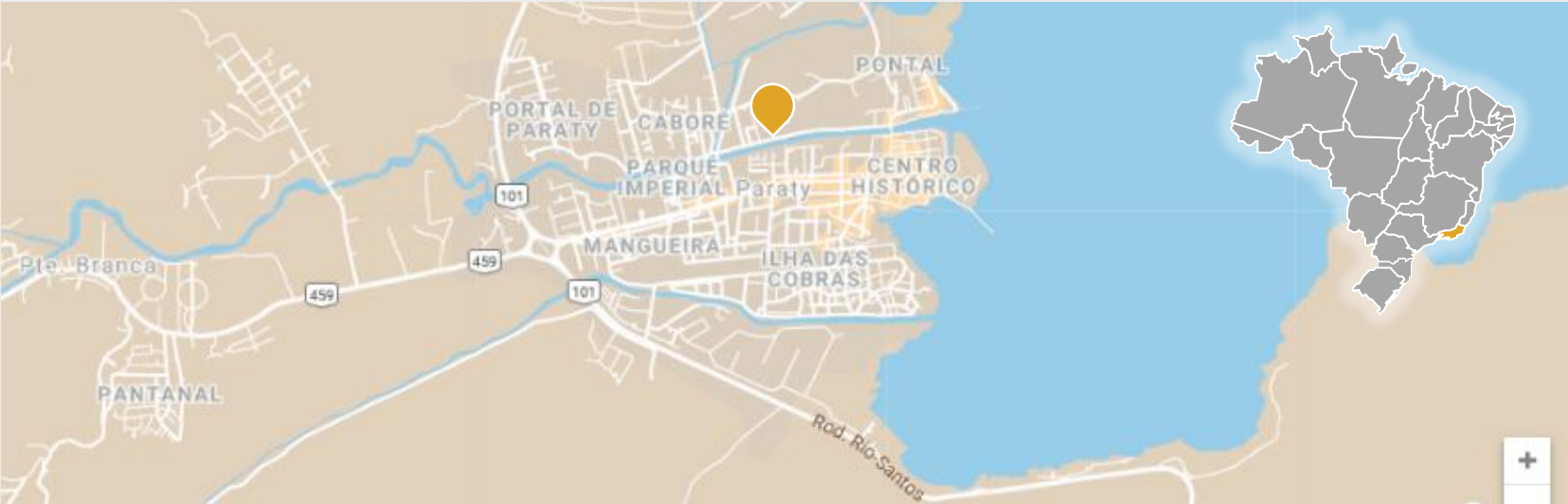


SELINA PARATY

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