

FII MOGNO HOTÉIS

Relatório Mensal
Abril | 2020



MOGNO
CAPITAL



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 Hotéis
- **Código de Negociação**
MGHT11
- **Início do Fundo**
14/11/2019
- **Prazo de Duração:**
Indeterminado



- **Gestor**
Mogno Capital Investimentos
- **Taxa de Gestão**
1,0% a.a. sobre o valor patrimonial
do fundo
- **Administrador**
BTG Pactual Serviços Financeiros S/A
- **Taxa de Administração**
0,20% 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\$ 84.125.913,61
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 100,967736
- **Cotas Emitidas**
833.196
- **Número de Cotistas**
87
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,486052489

NOTA DO GESTOR

1 Panorama de Mercado

Panorama de mercado

Desde a segunda quinzena de Abril até o final de abril, tínhamos uma visão que a resolução da pandemia de COVID-19 aconteceria mais rapidamente do que vem se provando, especialmente no Brasil. Nossa expectativa se baseava em quatro pontos:

- a) Uma resposta rápida e firme, especialmente no estado de São Paulo (onde está concentrada a grande maioria das nossas posições), tanto do governo, quanto da população em geral, que rapidamente levou os índices de isolamento para níveis bastante altos comparativamente a outras regiões no mundo;
- b) Temperaturas mais elevadas: o Brasil é o único país tropical com mais de 100 mil casos e um dos poucos com mais de 1.000 casos para cada milhão de habitantes (dados de maio);

c) O Brasil é o quarto país no mundo com mais leitos de UTI por habitante (um dos fatores, até então, considerados mais determinantes para o controle da taxa de mortalidade); e,

d) O tempo maior, em relação aos países europeus, para a pandemia chegar aqui, o que nos permitiria observar como outros países lidaram a com situação.

Infelizmente o país não tem sido capaz de lidar de maneira adequada com a situação e o que estamos vendo se desenhar é uma resolução mais lenta e custosa do que poderia ter sido.

2 Atualização do MGHT11

O MGHT11 pausou as negociações para compra dos imóveis dada a pandemia do COVID-19. Dessa forma, a alocação do capital do fundo será mais lenta do que originalmente previsto pela gestora.

Buscando uma alocação mais eficiente do caixa do MGHT11, a gestora convocou uma consulta formal, propondo adicionar ao fundo a possibilidade de compra de fundos imobiliários pelo fundo.

Os cotistas correspondendo à 53,98% das cotas do fundo, se manifestaram favoráveis às alterações no regulamento propostas pela consulta formal ([link da ata da assembléia](#)).

NOTA DA OPERAÇÃO

3 Resultado dos hotéis em Março 2020

Selina Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	-74.259,00 USD
Selina Vila Madalena	São Paulo (SP)	-25.023,00 USD
Florianópolis	Florianópolis (SC)	-36.046,00 USD
Paraty	Paraty (RJ)	-40.014,00 USD
Aurora	São Paulo (SP)	-54.052,00 USD
Total		-229.394,00 USD

4 Resultado dos hotéis desde o início do ano

Selina Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	37.024,00 USD
Selina Vila Madalena	São Paulo (SP)	-50.665,00 USD
Florianópolis	Florianópolis (SC)	20.985,00 USD
Paraty	Paraty (RJ)	-49.679,00 USD
Aurora	São Paulo (SP)	-219.937,00 USD
Total		-262.272,00 USD

5 Comentário operacional

No Rio de Janeiro, a Selina firmou um contrato de aluguel em Copacana. Estamos estudando a possibilidade de adquirir uma nova emissão de CRI para financiar as reformas desse novo ativo, em termos que consideramos atrativos.

Quanto ao operacional dos hotéis, Lapa e Paraty foram completamente fechados até melhora da situação do COVID-19. Vila Madalena e Aurora continuam operando com capacidade reduzida, abrigando basicamente estrangeiros que não conseguem voltar ao país de origem e médicos que vieram à São Paulo para trabalharem no combate ao Covid-19.

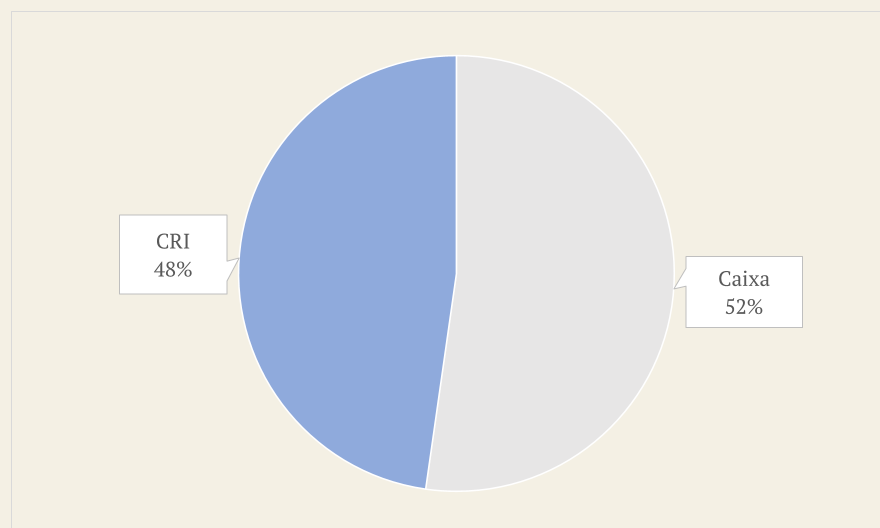
RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do FII

	Março	Abril	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	388.309,19	687.722,30	2.018.220,6200
Ganho de Capital	0,00	0,00	0,00
LCI e Liquidez	110.384,96	91.601,28	395.203,8200
Despesas (+/-)	(24.815,61)	(41.970,73)	(276.897,4100)
(+/-) Ajustes	(381.758,22)	(332.375,86)	(1.636.670,3000)
Resultado	92.120,32	404.976,99	2.136.527,0300
Rendimento Distribuído	0,1106	0,48605249	0,5850

Alocação



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.



MOGNO
CAPITAL

CONTATO:

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

ENDEREÇO:

Rua Iguatemi, 192 - 21º andar
Itaim Bibi – São Paulo/SP
01451-010