

FII MOGNO HOTÉIS

Relatório Mensal
Março | 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\$ 83.793.537,74

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 100,568819

- **Cotas Emitidas**

833.196

- **Número de Cotistas**

87

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,113874454

NOTA DO GESTOR

1 Panorama de Mercado

Ao longo do mês de março nossas vidas foram completamente tiradas dos eixos. Pessoal e profissionalmente. Além de termos sido mergulhados em um ambiente de grande incerteza, em um espaço muito curto de tempo tivemos que nos adaptar com uma rotina de trabalho totalmente diferente. Aqueles que puderam, mudaram para o modelo de home office e passaram a ter rotinas profissionais e pessoais muito diferentes, com famílias confinadas em casa e tendo que aprender a conviver de uma maneira que nunca ocorreu antes.

Como se não bastasse, as notícias e sinais dados pelas autoridades são muitas vezes confusos e contraditórios: a quarentena será estendida? Não será? É para usarmos mascarar? Não é? E daí a fora.

Com isto em mente, optamos por escrever uma carta objetiva, bastante direta e concisa, sem nos alongarmos sobre o coronavírus.

Durante a segunda semana de março começamos a adotar gradualmente a rotina de home office na Mogno. Depois de alguns dias operando com um rodízio de pessoas no escritório, conseguimos migrar todo nosso time para suas casas de maneira bastante satisfatória e com todos os sistemas e redundâncias necessários para operarmos de maneira segura e eficiente.

Os mercados ao redor do mundo caíram de forma muito agressiva, com os índices de volatilidade aumentando brutalmente (o S&P oscilou 4,8% por dia na média, comparado a 3,9% em média em outubro/2008, durante um dos piores momentos da crise). O IFIX, índice que acompanha o desempenho dos fundos imobiliários, caiu 15,8%, chegando a ceder mais de 26% ao longo do mês de março e 36%, se considerarmos somente a variação dentro do dia 19 de março. Antes desta quarentena, o IFIX raramente apresentava variações de mais de 1% em um único dia. Apenas no mês de março vimos variações

negativas diárias de 3,5%, 6,6% e até mesmo 13,2%. Outro fator marcante foi a liquidez dos fundos, que caiu significativamente, com alguns dias registrando volumes de negócios totais na casa de R\$ 100 milhões.

2 Atualização do MGHT11

Desde o último relatório, houve uma piora em relação às perspectivas de retomada da economia brasileira e mundial.

O cenário é especialmente pior para o setor hoteleiro, principalmente para as companhias familiares do setor que possuem baixo acesso a crédito, alto custo de alavancagem e baixa eficiência de gestão de caixa e operacional. Não se limitando ao lucro negativo nos meses que virão, há também a incerteza causada por um efeito que avança em proporção exponencial e que ninguém conseguiu prever sua trajetória com precisão até agora.

NOTA DO GESTOR

Não temos uma resposta para a pergunta que todos fazem: quanto tempo esse problema irá perdurar?

E, para o setor hoteleiro, precisamos responder algo ainda mais complexo: quando as pessoas voltarão a viajar?

Otimistas ou pessimistas, as empresas hoteleiras estão em uma situação similar ao final de um jogo de xadrez, onde qualquer movimento errado pode causar a perda total. Inevitavelmente uma parcela irá fazer o movimento incorreto.

Vale ressaltar que não acreditamos que esse será o caso da Selina afinal, como discutido no último relatório, a companhia continua em situação razoavelmente confortável e capitalizada. Além disso, a empresa conseguiu implementar um plano de corte de custos bastante impressionante, reduzindo os salários mensais da TopCo de 2,9 milhões de dólares para 1,5 milhões de dólares e reduzindo os custos fixos de aluguel e salários ao redor do mundo de 5,5 milhões de

dólares no mês para apenas 800 mil dólares no mês.¹

De qualquer forma, dado o cenário de incerteza optamos por não prosseguir por hora com as operações em due diligence e inicialmente programadas para o fundo. Afinal, precisamos de uma margem de segurança muito maior do que antes estimada para garantir que estamos fazendo boas compras ao fundo.

Contudo, hoje temos um fundo com 53% do seu patrimônio em caixa, muito acima do que gostaríamos, e, buscando aumentar a rentabilidade desse segmento, enviamos uma carta consulta para deliberar sobre a compra de FIIs para o MGHT11. Se aprovada essa carta, iremos buscar comprar posições táticas e líquidas que poderão nos ajudar a melhor rentabilizar o caixa do fundo enquanto esperamos oportunidades de compra de ativos com boa margem de segurança no setor alvo, o que, na visão do

gestor, deve acontecer conforme a crise for se agravando e os proprietários hotel forem notando que a retomada será lenta e gradual com mudanças estruturais importantes em todo o mundo.

Esperamos que todos consigam passar por esta crise com saúde, agradecemos a confiança que nossos investidores depositam em nós e continuaremos a dar o nosso melhor para deixá-los tranquilos e seguros de que seus recursos estão bem cuidados.

Atenciosamente,

Equipe imobiliária Mogno Capital

NOTA DA OPERAÇÃO

2 Resultado dos hotéis em janeiro/2020

Selina Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	+ 79.283 USD
Selina Vila Madalena	São Paulo (SP)	+ 8.745 USD
Florianópolis	Florianópolis (SC)	+ 5.939 USD
Paraty	Paraty (RJ)	- 21.660 USD
Aurora	São Paulo (SP)	- 60.769 USD
Total		11.538 USD

3 Resultado dos hotéis desde o início do ano

Selina Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	+ 111.283 USD
Selina Vila Madalena	São Paulo (SP)	-25.642 USD
Florianópolis	Florianópolis (SC)	+ 57.031 USD
Paraty	Paraty (RJ)	-9.665 USD
Aurora	São Paulo (SP)	-165.885 USD
Total		-32.878 USD

4 Comentário operacional

O ano de 2020 estava indo bem até o fechamento de fevereiro.

Vila Madalena estava no positivo apesar dos gastos com eventos para levar a propriedade em todo seu potencial em termos de preço de estadia.

Além disso, Lapa apresentou forte lucro fruto do carnaval no Rio de Janeiro e Florianópolis, apesar de recente estava apresentando EBITDA positivo.

Também ficamos positivamente surpreendidos com um resultado muito melhor do Selina Aurora, permitindo que o agregado de resultados fosse positivo já no começo da operação.

Isso nos mostra o real potencial das propriedades em que estamos expostos ao lucro e, dado que não carregamos o prejuízo que apresentam para o ano seguinte, continuamos animados com a possibilidade de complementar o resultado do MGHT11 em 2021 com a participação nos lucros¹.

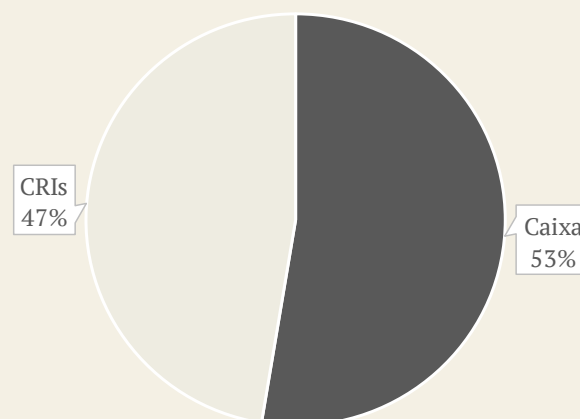
RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do FII

	Fevereiro	Março	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	524.667,14	387.552,38	1.665.169,38
Ganho de Capital	0,00	0,00	0,00
LCI e Liquidez	90.683,32	110.384,96	303.602,54
Despesas (+/-)	-70.121,64	-24.815,61	-234.926,68
(+/-) Ajustes	-517.759,54	-381.758,22	-1.304.294,44
Resultado	26.267,39	92.120,32	94.879,74
Rendimento Distribuído	R\$ 0,00/ cota	R\$ 0,11/ cota	R\$ 0,11/ cota

Alocação





MOGNO
CAPITAL

CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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