

FII MOGNO HOTÉIS

Relatório Mensal
Fevereiro | 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.



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

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\$ 83.515.124,70

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 100,23

- **Cotas Emitidas**

833.196

- **Número de Cotistas**

87

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,00/cota

NOTA DO GESTOR

1 Comentário do Gestor

Caros cotistas,

Infelizmente iniciamos o primeiro relatório do FII MOGNO HOTÉIS (“Fundo”) em meio a uma severa crise no setor hoteleiro mundial causado pela pandemia do COVID-19.

No início do Fundo, realizamos a compra dos CRIs emitidos pela Selina que nos dão, além dos juros, a divisão de 20% do lucro dos hotéis.

Estamos em contato constante e direto com a Selina TopCo no Reino Unido e sua diretoria para entendermos a solvência da companhia e estamos bastante confiantes na capacidade da Selina de honrar com seus pagamentos. De acordo com a companhia:

1. A Selina acabou de fazer alterações em sua estrutura de capital que dão um alívio de liquidez considerável
2. A companhia possui investidores chave, com significativo capital para

atravessar esses momentos de dificuldade.

3. O CEO da companhia tomou e tem tomado medidas bastante severas para conter despesas desnecessárias. Entre tais medidas, é possível citar o fechamento temporário (durante o período de crise) de hotéis com ocupação abaixo de 30%, buscou reduzir o pagamento de aluguéis durante o período em que a quarentena inviabilize o funcionamento do hotel e a fez uma redução temporária da jornada de trabalho e de salários dos funcionários.
4. Houve recentemente mudança no business plan de Selina, visando a redução do ritmo de crescimento e buscando o EBITDA positivo ainda para esse ano (o que deve ser adiado dada a recente crise) visto a mudança no cenário para os ventures capital com os problemas enfrentados pela We Work. Mas que casou em boa hora para

sermos parceiros de uma empresa com balanço mais forte nesse momento de crise.

Além disso, é importante notar que o Fundo não participa do prejuízo dos hotéis e não os carrega para os anos subsequentes¹. Ou seja, independentemente do prejuízo que os hotéis apresentarem esse ano, no ano seguinte participaremos de eventuais lucros.

Quanto a compra dos hotéis que estavam na nossa pipeline, o período de diligência se tornou mais longo do que o esperado e, com os recentes acontecimentos, optamos por parar os processos da nossa principal compra.

Devido a demora para a compra dos hotéis graças à extensa diligência sendo realizada e ao período de carência dos CRIs, optamos por abrir mão da taxa de gestão até que a alocação do Fundo complete 75%.

NOTA DO GESTOR

Quanto ao futuro do fundo, ressaltamos que parte da tese da Selina e do MGHT11 é realizar a compra de ativos mal operados, que estejam apresentando prejuízo, mas que sejam bem localizados e aptos a operarem com a bandeira Selina.

Assim, como buscamos uma alocação muito eficiente do caixa, é possível que em momentos de estresse, oportunidades interessantes possam aparecer e buscaremos aproveitá-las da melhor forma possível

Continuamos muito otimistas com a tese da Selina no médio e longo prazo e acreditamos na sua expansão pelo Brasil, apesar dos recentes desdobramentos que o coronavírus tem causado ao redor do mundo.

Reiteramos nossa preocupação com a saúde e o bem estar de nossos sócios, colaboradores, clientes, parceiros e suas famílias e gostaríamos de reforçar que entendemos a responsabilidade que é gerir recursos de terceiros (juntamente com o nosso). Por isso, estamos fazendo nosso melhor para cuidar

de nossas pessoas com o mínimo de impacto em nosso trabalho.

Muito obrigado pela confiança.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária Mogno Capital.

Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

NOTA DA
OPERAÇÃO

2 Resultado dos hotéis em
janeiro/2020

Selina Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	+32.000,36 USD
Selina Vila Madalena	São Paulo (SP)	- 34387,00 USD
Florianópolis	Florianópolis (SC)	+ 51.092,00 USD
Paraty	Paraty (RJ)	+ 11.995,00 USD
Aurora	São Paulo (SP)	- 105.116,00 USD
Total		- 44.415,64 USD

Fonte: Selina

3 Resultado dos hotéis desde o
início do ano

Selina Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	+32.000,36 USD
Selina Vila Madalena	São Paulo (SP)	- 34387,00 USD
Florianópolis	Florianópolis (SC)	+ 51.092,00 USD
Paraty	Paraty (RJ)	+ 11.995,00 USD
Aurora	São Paulo (SP)	- 105.116,00 USD
Total		- 44.415,64 USD

4 Comentário operacional

Apesar do grande detrator do mês de janeiro ter sido a recente operação no centro de São Paulo, ficamos decepcionados com a operação de Vila Madalena que vinha sendo superavitária. Esse prejuízo, no entanto, foi fruto de um mês mais fraco para o turismo em São Paulo e devido a diversos eventos que foram feitos para reforçar a marca e a localização do hotel.

Já a unidade Aurora foi inaugurada em meados de janeiro, mas devido a atrasos da construtora, o hotel não operou com sua total capacidade, apesar de já ter a equipe contratada. Dessa forma, apresentou um prejuízo um pouco maior que o esperado, apesar das despesas estarem controladas.

Do lado positivo tivemos Paraty que também inaugurou em meados de janeiro e já apresentou resultado positivo.

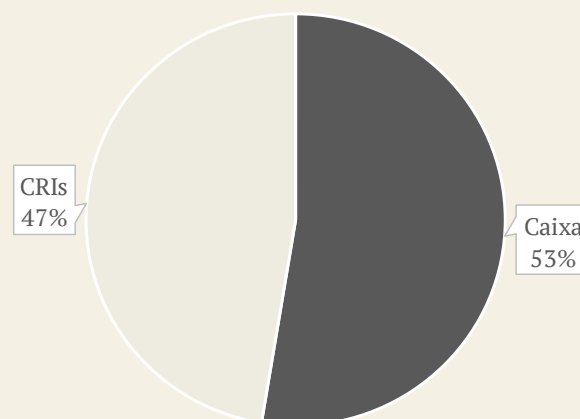
RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do FII

	Janeiro	Fevereiro	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	418.723,88	523.465,25	942.189,13
Ganho de Capital	0,00	0,00	0,00
LCI e Liquidez	102.534,26	90.683,32	193.217,58
Despesas (+/-)	(139.989,43)	(70.121,64)	(210.111,07)
(+/-) Ajustes	(404.776,68)	(517.759,54)	(922.536,22)
Resultado	(23.507,97)	26.267,39	2.759,42

Alocação





MOGNO
CAPITAL

CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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