

# FII MOGNO HOTÉIS

---

Relatório Mensal  
Maio | 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.*



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



Autorregulação  
**ANBIMA**

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\$ 83.611.219,03

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 100,350001

- **Cotas Emitidas**

833.196

- **Número de Cotistas**

90

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,33

# NOTA DO GESTOR

## 1 Panorama de Mercado

Em maio, os mercados continuaram a se recuperar das perdas expressivas ocorridas em março. O Ibovespa se valorizou 8,57% e o IFIX subiu 2,08%; as taxas de juros futuros fecharam; e o dólar encerrou o mês de maio caindo 2,71% em relação ao real depois de quase alcançar a marca de R\$ 6,00. Além disso, o Copom reduziu a taxa Selic para 3% a.a. e o mercado já precificava mais um corte em junho, o que tende a ser positivo para ativos financeiros, especialmente aqueles geradores de renda. Entretanto, todo o ruído político que tem ocorrido e os frequentes embates entre os três poderes podem continuar contribuindo para que o investidor estrangeiro realize seus lucros e busque oportunidades em países com melhor relação risco-retorno que o Brasil. No mercado de fundos imobiliários, os ativos que mais subiram foram principalmente os maiores pagadores de proventos. Na opinião de nossa equipe de gestão, o investidor foi atrás de

renda, muitas vezes sem olhar com atenção para a qualidade do lastro dos fundos que estava comprando. Na contramão do mercado, os imóveis corporativos, principal segmento de exposição do MGFF11, sofreram queda com o temor de aumento da política de home office nas empresas. Evidentemente entendemos que o home office deve ter uma aceleração significativa após a pandemia do COVID-19, no entanto, não de maneira forte o suficiente para justificar os preços atuais de diversos ativos de qualidade que negociam hoje abaixo de seu valor patrimonial e, em alguns casos, abaixo de valor de reposição. Não esperamos um aumento de aluguel na velocidade que projetávamos, ou que vinha ocorrendo até fevereiro, mas não acreditamos em uma queda de preços, especialmente para bons ativos bem localizados.

## 2 Atualização do MGHT11

O MGHT iniciou a adquirir FIIs como forma de rentabilizar melhor o caixa. A alocação feita até o momento pode ser encontrada na seção de Alocação desse relatório.

O resultado desse mês veio abaixo quando comparado ao mês passado dado o menor número de dias úteis, o que afeta o principal ativo do ativo, o CRI Selina.

Reforçamos que a empresa Selina continua pagando normalmente o CRI até o momento, apesar das dificuldades do setor hoteleiro com a pandemia do COVID-19.

# NOTA DA OPERAÇÃO

## 3 Resultado dos hotéis em Abril 2020

Selina Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	-71.971,00
Selina Vila Madalena	São Paulo (SP)	-55.948,00
Florianópolis	Florianópolis (SC)	-34.709,00
Paraty	Paraty (RJ)	-29.259,00
Aurora	São Paulo (SP)	-60.059,00
<b>Total</b>		<b>-251.946,00</b>

## 4 Resultado dos hotéis desde o início do ano

Selina Lapa	Rio de Janeiro (RJ)	-34.947,00
Selina Vila Madalena	São Paulo (SP)	-106.613,00
Florianópolis	Florianópolis (SC)	-13.724,00
Paraty	Paraty (RJ)	-75.938,00
Aurora	São Paulo (SP)	-279.996,00
<b>Total</b>		<b>-511.218,00</b>

## 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.

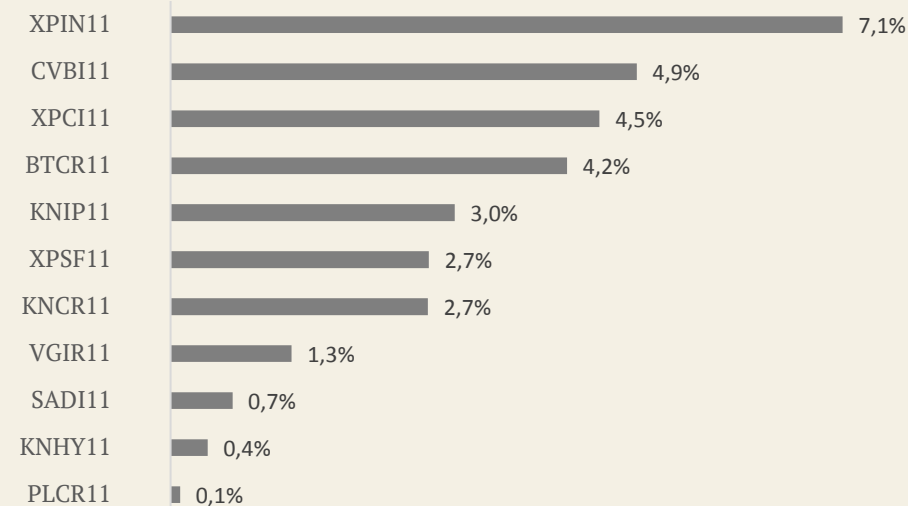
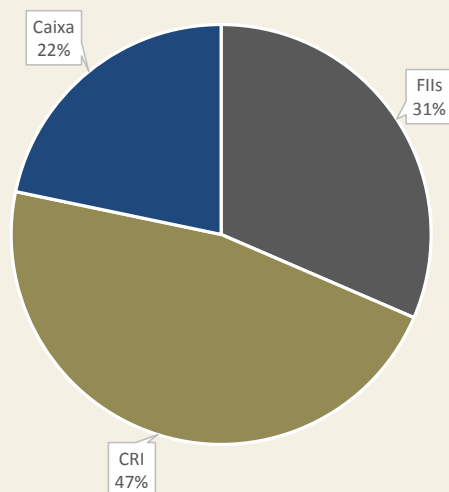
# RESULTADOS

## DO FUNDO

### Resultado do FII

	Abril	Maio	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	687.722,30	-191.976,30	1.826.244,32
Ganho de Capital	0,00	0,00	0,00
LCI e Liquidez	91.601,28	64.286,29	459.490,11
Despesas (+/-)	(41.970,73)	-111.045,00	-387.942,41
(+/-) Ajustes	(332.375,86)	514.694,58	-1.121.975,72
<b>Resultado</b>	<b>404.976,99</b>	<b>275.959,57</b>	<b>2.412.486,60</b>
Rendimento Distribuído	0,48	0,33	0,92

### Alocação





**MOGNO**

CAPITAL

**CONTATO:**

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

**ENDEREÇO:**

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