

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

INFORMAÇÕES

DO FUNDO



- **Nome**

Fundo de Investimento Imobiliário
Mogno Fundo de Fundos

- **Código de Negociação**

MGFF11

- **Objetivo**

Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos de investimentos Imobiliários ("FII") e outros ativos ligados ao mercado imobiliário.

- **Início do Fundo**

27/03/2018

- **Prazo de Duração:**

Indeterminado



- **Gestor**

Mogno Capital Investimentos

- **Taxa de Gestão**

0,80% a.a. sobre o valor de mercado do fundo

- **Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A
DTVM

- **Taxa de Administração**

0,20% a.a. sobre o valor de mercado do fundo

- **Taxa de Performance**

20% sobre a variação do IGPM + 3%
ou 4,5% o que for maior entre os dois
no período de apuração (semestre)



- **Patrimônio Líquido**

R\$ 649.263.814,04

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 82,73

- **Cotas Emitidas**

7.847.828

- **Número de Cotistas**

47.252

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,60/cota

NOTA DO GESTOR

1 Panorama de mercado

Desde a segunda quinzena de março 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 fato da pandemia ter chegado aqui relativamente tarde, o que nos permitiria observar como outros países lidaram a com situação e aprender com suas experiências.

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.

Entendemos que não existe um gestor, enquanto investidor, “não fazer nada”. Quando optamos por não alterar nenhuma posição em nossa carteira, estamos, na verdade, tomando a decisão ativa de, todos os dias, recomprar aqueles ativos que já

temos. Afinal de contas, poderíamos vendê-los e fazer outras escolhas de investimento.

2 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,60/cota no mês, *yield* anualizado de 8,1%.
- 16º mês seguido com *yield* anualizado de 7,5% ou mais.
- Retorno total de 2,5% no mês¹.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 9,7% no mês.
- Volume negociado de 5,29% do valor a mercado do fundo no mês.
- 15,9% do portfólio alocado em ofertas 476.

¹Variação patrimonial acrescida de dividendo.

NOTA DO GESTOR

3 Estratégias de investimento e desinvestimento

Olhando nosso portfólio a partir destes dois pontos – a pandemia que deve durar mais do que imaginávamos e a decisão diária de comprar que tudo que temos na carteira todos os dias –, nosso desafio tem sido entender quais serão os impactos desta crise em nossa carteira no curto, médio e longo prazos e como atravessarmos a situação da melhor maneira possível.

Tendo isso em mente, ficamos confortáveis com nossa carteira. A grande maioria das nossas posições são de imóveis de alta qualidade e/ou em localização *premium*. Isto nos deixa tranquilos com relação ao seu potencial de geração de renda no médio e longo prazos. Mas não quer dizer que não possam ter sua geração de renda comprometida no curto prazo.

Nós temos uma reserva de lucros acumulada que nos permite navegar os próximos meses compensando a queda de dividendos que receberemos da nossa carteira, especialmente dos fundos de shopping.

Justamente por não vislumbramos situações em nosso portfólio de ativos “problema” ou, no caso de fundos de CRI, de ativos que possam apresentar uma perda permanente de capital, optamos por manter a grande maioria das nossas posições. Na linha de que “não vender uma posição significa comprá-la outra vez todos os dias”, como explicado acima.

Isto posto, fizemos menos movimentações em nossa carteira ao longo do mês de abril, buscando as melhores relações de risco-retorno que temos visto no mercado.

Diminuímos sensivelmente nossa posição em IRDM11 e usamos os recursos provenientes da venda, assim como aqueles recebidos com a primeira amortização de TBOF11, para aumentarmos nossa alocação em XPIN11 e começarmos a comprar outros fundos de CRI que hoje negociam com descontos em relação à sua quota patrimonial maiores do que Iridium. Gostaríamos de reforçar que gostamos da gestão e não antecipamos nenhum problema com a carteira do fundo, mas entendemos que há oportunidades de comprarmos outros fundos de CRI em condições mais interessantes.

As alterações que temos feito em nosso portfólio visam a um aumento do dividendo recorrente da nossa carteira ao longo dos próximos meses, aproveitando a chance de comprar ativos com descontos e, muitas vezes, com yields interessantes em nossa visão, especialmente com a SELIC em 3% ao ano e potencialmente caindo.

NOTA DO GESTOR

4 5ª Emissão

Como enxergamos muitas oportunidades interessantes de fundos negociando a preços muito atrativos, mas também não estamos dispostos a nos desfazer da maioria das nossas posições nos preços que estão negociando, optamos por fazer a 5ª emissão de quotas do MGFF11. Não foi uma decisão simples e optamos por um desenho de oferta que não é convencional, mas que acabou endereçando todas as nossas preocupações:

- Levantar mais recursos para aproveitamos as oportunidades de compra que estamos vendo;
- Ser uma oferta de um tamanho que nos permita alocar o caixa captado com rapidez, especialmente dada a baixa liquidez que estamos vendo atualmente no mercado de fundos imobiliários; e,
- Não ser uma oferta que implique diluição para os quotistas que não quiserem – ou não puderem – acompanhar o aumento de capital.

A maneira que encontramos para resolver estes pontos foi fazer uma oferta pequena, de R\$ 70 milhões, e colocarmos um mecanismo de ajuste de preço durante o prazo da oferta. Assim, minimizamos o risco do mercado subir muito e o preço da oferta ficar descontado em relação ao valor patrimonial do fundo. No final, embora o ajuste tenha sido relativamente pequeno, o mecanismo de ajuste foi uma inovação importante para as ofertas de FIIs, uma vez que trouxe maior proteção aos atuais quotistas do Fundo.

Entendemos que o momento não é trivial para fazer uma captação, mas optamos por seguir com essa tentativa uma vez que vemos muito valor para o fundo em poder montar posições novas nos níveis de preços atuais de diversos fundos. Entendemos que o mercado pode demorar meses para se recuperar, mas ativos de qualidade comprados agora podem trazer grande potencial de ganhos para o fundo, seja através de ganho de capital, seja

em decorrência de yields estabilizados bastante altos.

5 Comentários do Gestor

Seguimos aprimorando nossas rotinas de home-office na Mogno Capital para garantirmos a entrega do melhor serviço possível para nossos clientes. 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

Site: mogno.capital/mgff11
E-mail: ri@mogno.capital

RESULTADOS

DO FUNDO

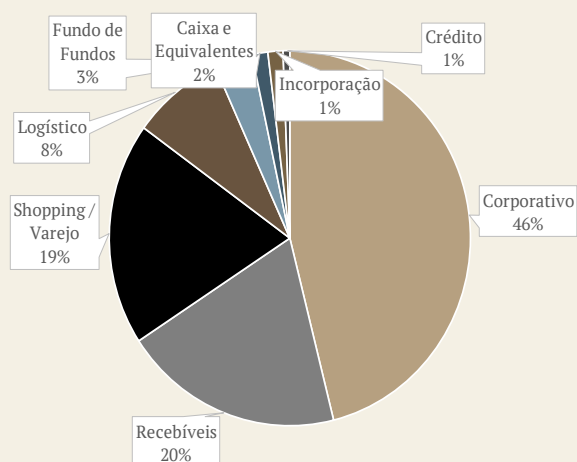
Resultado do MGFF11

	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	2.941.231	3.411.830	3.677.608	2.918.968	1.269.570	1.517.293	27.890.717
Ganho de Capital	-86.573	1.231.833	6.209.993	8.432.811	10.813.006	1.454.869	39.045.215
LCI e Liquidez	44.234	50.199	30.966	214.519	190.154	17.159	2.570.488
Despesas (+/-)	-629.366	-838.863	-1.056.855	-840.233	-6.797.475	-458.233	-13.782.497
(+/-) Ajustes	-6.743	2.111	2.231	3.439	-6.468	2.868	-72
Resultado	2.262.784	3.857.110	8.863.942	10.729.503	5.468.787	2.533.957	55.723.851

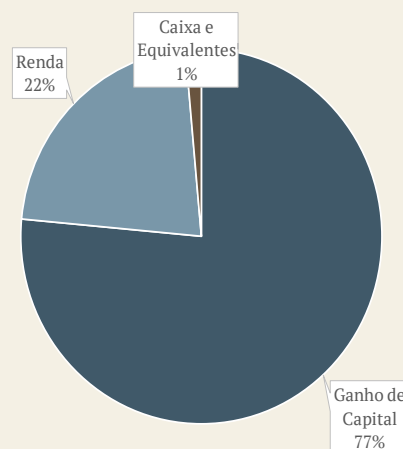
Composição detalhada da carteira

	BRCR11	9,3%
	JSRE11	8,4%
CVM 476	TRXF11	7,0%
	RBRP11	6,9%
	BPML11	5,7%
	Outros	5,2%
	MALL11	4,7%
	SDIP11	4,6%
	HGRE11	4,5%
	HSML11	4,1%
	JPPA11	3,8%
	BCFF11	3,7%
CVM 476	RBRV11	3,5%
	ALMI11	3,3%
CVM 476	LASC11	3,0%
	RCRB11	2,8%
	XPIN11	2,6%
	TBOF11	2,6%
CVM 476	CVBI11	2,4%
	SADI11	2,3%
	FPAB11	2,3%
	CPTS11B	2,1%
	FIGS11	2,1%
	Caixa	2,0%
	IRDM11	1,1%

Alocação por segmento



Alocação por estratégia



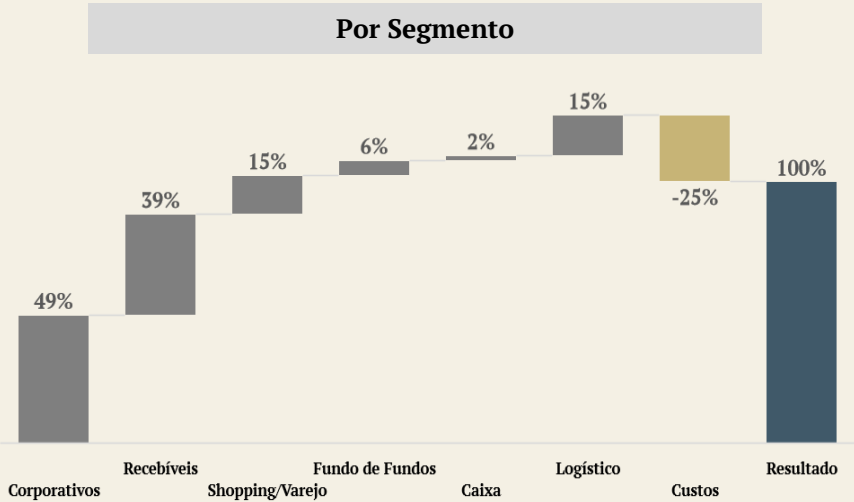
RESULTADOS

DO FUNDO

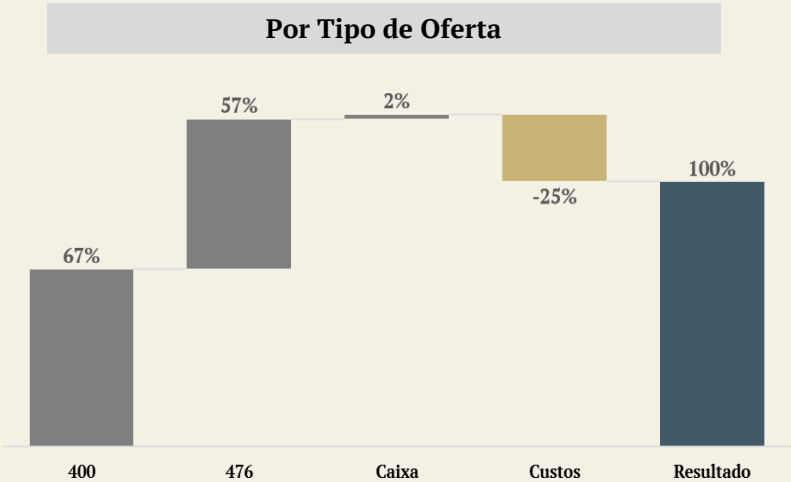
Composição do Resultado (% Carteira)



Por Segmento

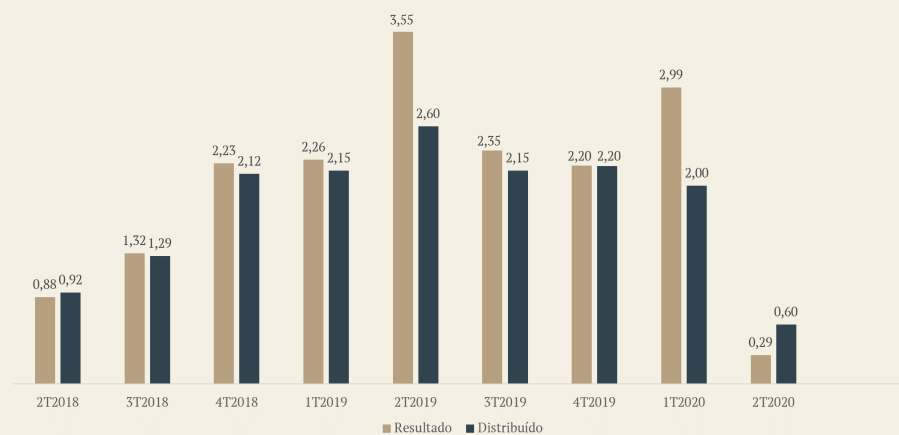


Por Tipo de Oferta

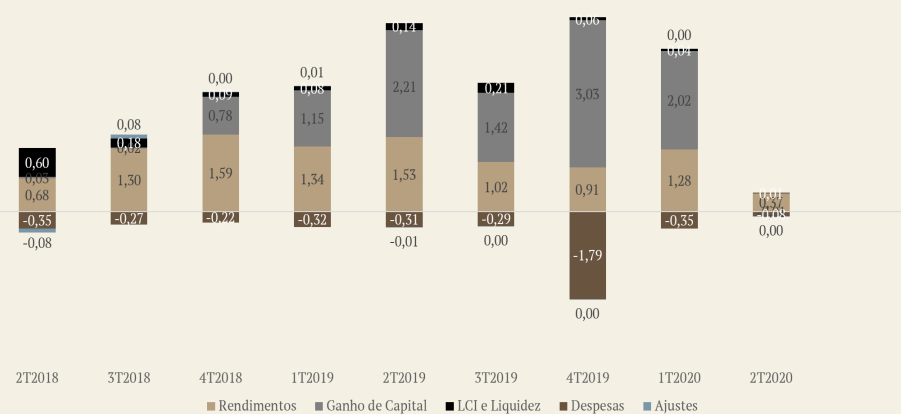


RESULTADOS DO FUNDO

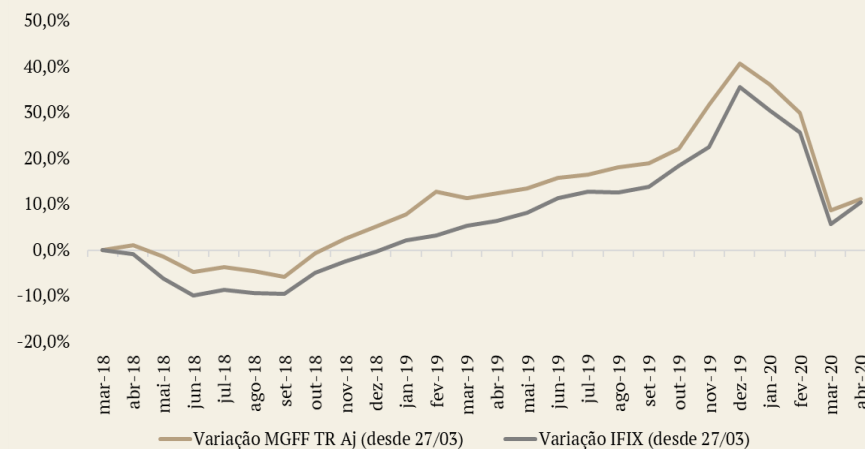
Distribuição vs. Resultado



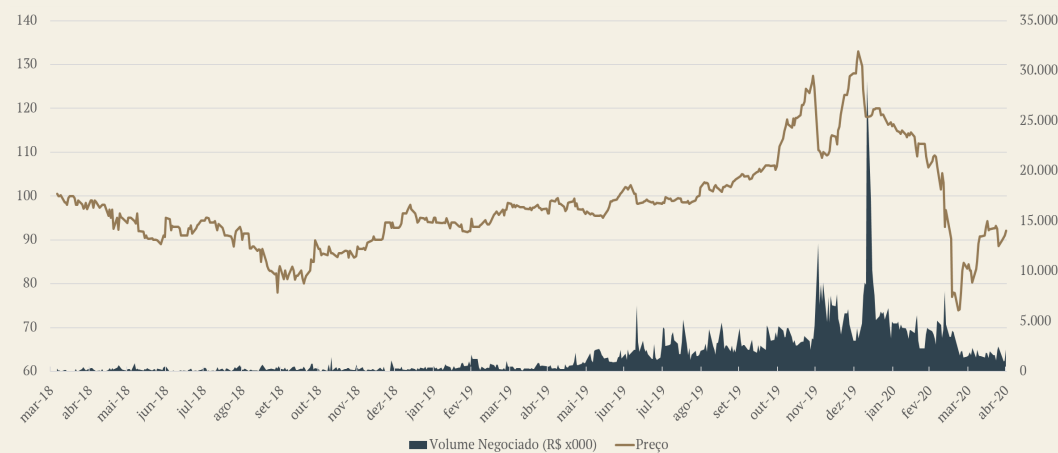
Resultado por Cota



Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)² vs. IFIX — Mês a Mês desde 27/03/2019



Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

²Retorno total calculado com base na evolução da cota patrimonial e distribuição de dividendos, ajustado pelos custos e diluição das emissões.

GLOSSÁRIO

BRCR11

BTG Pactual Corporate Office Fund
Categoria: FII corporativo

EDGA11

Edifício Galeria
Categoria: FII corporativo

RCRB11

Rio Bravo Renda Corporativa
Categoria: FII corporativo

FPAB11

Projeto água Branca
Categoria: FII corporativo

GGRC11

GGR COVERPI Renda FII
Categoria: FII logístico

GRLV11

CSHG GR Louveira
Categoria: FII logístico

HGBS11

CSHG Brasil Shopping
Categoria: FII shoppings

HGPO11

CSHG JHSF Prime Offices
Categoria: FII corporativo

HGRE11

CSHG Real Estate
Categoria: FII corporativo

HSML11

HSI Malls
Categoria: FII shoppings

IRDM11

Iridium Recebíveis Imobiliários
Categoria: FII misto

JSRE11

JS Real Estate Multigestão
Categoria: FII corporativo

KNRI11

Kinea Renda Imobiliária
Categoria: FII misto

NSLU11

Hospital Nossa Senhora de Lourdes
Categoria: FII hospital

SDIP11

SDI Properties
Categoria: FII corporativo

GLOSSÁRIO

TBOF11

TB Office

Categoria: FII corporativo

THRA11

Cyrela Thera Corporate

Categoria: FII corporativo

VLOL11

Vila Olímpia Corporate

Categoria: FII corporativo

XPIN11

XP Industrial

Categoria: FII logístico

BTG Malls

Fundo privado de shoppings do BTG

Oferta privada

FII Hire Properties

Fundo de Incorporação da Hire Capital

Oferta privada

JPP Alocation Mogno

Fundo de CRI High Yield gerido pela JPP

Oferta privada

RBR Desenvolvimento III

Fundo de Incorporação da RBR

Oferta privada

RBR Private Crédito Imobiliário

Fundo de Crédito da RBR

Oferta privada

RBR Properties

Fundo com foco em Corporativos

Oferta privada

Yaguara Capital High Yield

Fundo de CRI High Yield gerido pela

Yaguara capital

Oferta privada



MOGNO
CAPITAL

CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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