



MGFF1

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Abril | 2021



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 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\$ 779.807.430,42

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 86,16

- **Cotas Emitidas**

9.050.620

- **Número de Cotistas**

51.497

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,60/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,60/cota no mês, *yield* anualizado de 8,75%.
- Retorno mensal total de 1,65%, contra um resultado do IFIX de 0,51% em abril;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 0,66% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 2,00 milhões no mês.

2 Panorama de mercado

O avanço da vacinação e a reabertura nos países desenvolvidos, assim como a manutenção de estímulos fiscais e monetários, contribuíram para a melhora da atividade e performance dos mercados. Ainda que as preocupações com a inflação persistam, as taxas de juros longas apresentaram relativa estabilidade. Por aqui, os indicadores mostram boa resiliência da economia durante a segunda onda e já ocorre relaxamento das restrições. Apesar da trajetória de

queda, os números de casos e mortes seguem elevados. O mercado continua atento à inflação, pressionada pelos preços no atacado e administrados, e à reação do Banco Central. O governo ainda aprovou o Orçamento de 2021, mas com medidas de auxílio fora do teto de gastos.

O IFIX subiu 0,51% em abril contra alta de 1,94% do Ibovespa. Mais uma vez os recebíveis foram o destaque positivo do mês, enquanto os demais segmentos não sofreram grandes variações. Os shoppings de modo geral atravessam a segunda onda com geração de resultado e estabilidade nos níveis de ocupação e inadimplência, enquanto as lajes corporativas se dividem: boa ocupação e aumentos de aluguel no repasse de inflação em áreas primárias contrastam com devoluções nas áreas secundárias. Quanto aos galpões logísticos, o mercado continua aquecido no nível do tijolo, mas notamos diminuição nas emissões e dificuldade na alocação por parte dos fundos, indicando escassez de bons ativos.

3 Performance e Alocação

Em abril, o MGFF11 distribuiu um *yield* anualizado de 8,75%. Mesmo sendo um pouco abaixo do percentual dos últimos meses, é o quinto mês seguido acima de 8,5%, resultado de uma alocação atenta e um bom equilíbrio entre resultado orgânico e ganho de capital.

Ao longo do mês, fizemos três alocações importantes através de subscrições em emissões públicas e restritas:

- BLMG11: R\$ 20 milhões, via oferta 400. Fundo com portfólio logístico concentrado em ativos de alto padrão e localizados em regiões metropolitanas, com bons contratos e locatários. Os imóveis foram adquiridos a um preço justo, o que, aliado à alavancagem barata, deve gerar um *yield* acima dos seus pares.

- CCRF11: R\$ 12 milhões via oferta 476. Fundo de recebíveis da Canvas Capital, casa reconhecida e consolidada no mercado de crédito. Oportunidade de comprar papéis pelo preço do valor patrimonial, enquanto o mercado negocia

NOTA DO GESTOR

com prêmios relevantes. Além disso, a equipe da Canvas tem capacidade de originar seus próprios CRI, o que é um diferencial nesse momento de papéis escassos e mercado aquecido.

- BCFF11: R\$ 12 milhões via oferta 400. Oferta com desconto relevante em relação ao valor patrimonial. Além disso, a subscrição permitiu reduzir o preço médio do fundo na carteira, o que dá mais flexibilidade facilidade para reduzir ou zerar a posição no futuro.

Já as maiores vendas foram:

- TRXF11 e BTLG: R\$ 21 milhões e R\$ 15 milhões. Captura de bons preços no mercado secundário para financiar aquisições mais interessantes no setor de logística, como BLMG11, além de reduzir a exposição no segmento como um todo.

- CPTS11: R\$ 16 milhões. Venda a preços com prêmio sobre o patrimonial objetivando gerar caixa para aquisições ao par ou com desconto dentro do segmento, como CCRF11 e MOR-C11.

4 Comentários do Gestor

Ao longo dos últimos meses, recebemos algumas consultas de investidores que buscavam informações sobre os motivos pelos quais a alocação do MGFF11 difere dos demais fundos de fundos, principalmente no tocante aos fundos de recebíveis. Temos acompanhado casos de gestoras com alocações bem relevantes nesse segmento, com alguns fundos alocando quase 50% do patrimônio dos seus fundos nessa classe.

Não há na nossa equipe de gestão nenhuma rejeição a esses papéis. Pelo contrário, o segmento é o segundo mais importante da carteira hoje. Contudo, preferimos manter um portfólio mais equilibrado, sem concentrar riscos em nenhuma categoria específica.

Além disso, temos um cuidado de não só comprar o fundo certo, mas no preço certo. E, nesse aspecto, consideramos que existem outros fundos com uma relação risco-retorno bastante mais interessante, principalmente nos fundos de lajes corporativas e de shoppings. Isso

fica evidenciado pela geração de resultado desse mês, onde esses dois segmentos, mesmo sendo apenas 45% da carteira, foram responsáveis por mais de 70% do lucro do mês, conforme gráfico da composição do resultado, na página 7.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária
Mogno Capital

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

RESULTADOS DO FUNDO

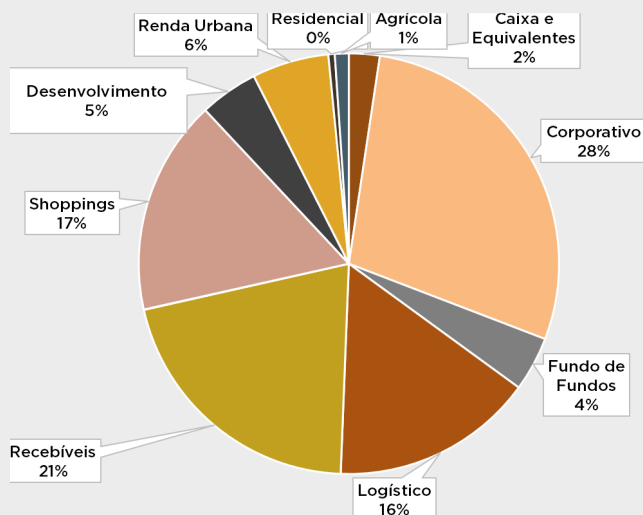
Resultado do MGFF11

	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Acumulado últimos
Rendimentos	3.374.706	3.716.890	4.318.414	4.428.399	4.475.237	4.394.447	24.708.093
Ganho de Capital	2.754.211	2.738.268	1.425.750	5.226.962	484.586	985.112	13.614.889
LCI e Liquidez	33.750	47.512	27.336	19.493	21.029	14.148	163.268
Despesas (+/-)	-685.498	-742.967	-687.390	-685.573	-692.404	-694.077	-4.187.910
(+/-) Ajustes	2.832	2.832	1.969	3.694	-6.903	-7.926	-3.501
Resultado	5.480.002	5.762.535	5.086.079	8.992.976	4.281.544	4.691.704	34.294.839

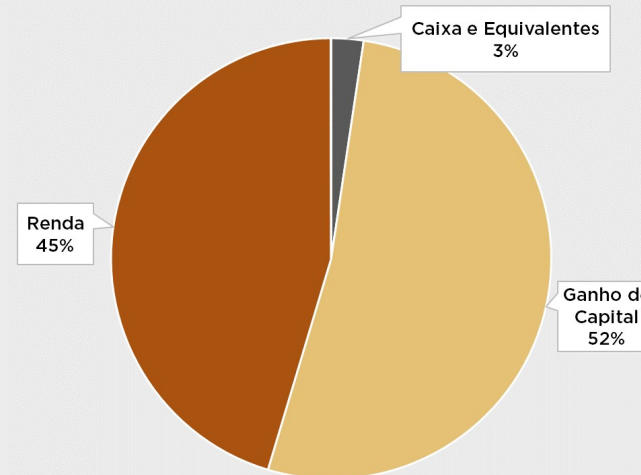
Composição detalhada da carteira

BRCR11	8,0%
JSRE11	6,7%
MALL11	4,7%
BLMG11	4,1%
SADI11	3,8%
BPML11	3,8%
HSML11	3,7%
MXRF11	3,7%
TEPP11	3,6%
HGRE11	3,5%
BTLG11	3,2%
GALG11	3,1%
TRXB11	3,0%
RBRL11	2,9%
TRXF11	2,9%
BCFF11	2,7%
RBRY11	2,7%
CPTS11	2,6%
ALMI11	2,5%
LASC11	2,4%
Caixa	2,4%
HGCR11	2,2%
CORM11	2,0%
FPAB11	1,8%
FIGS11	1,8%
RSPD11	1,6%
CCRF11	1,5%
RBR DES. COMERCIAL I	1,3%
SDIL11	1,3%
FIDC TOURMALET IV	1,3%
BTAL11	1,1%
RBRR11	1,0%
Outros	7,1%

Alocação por segmento



Alocação por estratégia

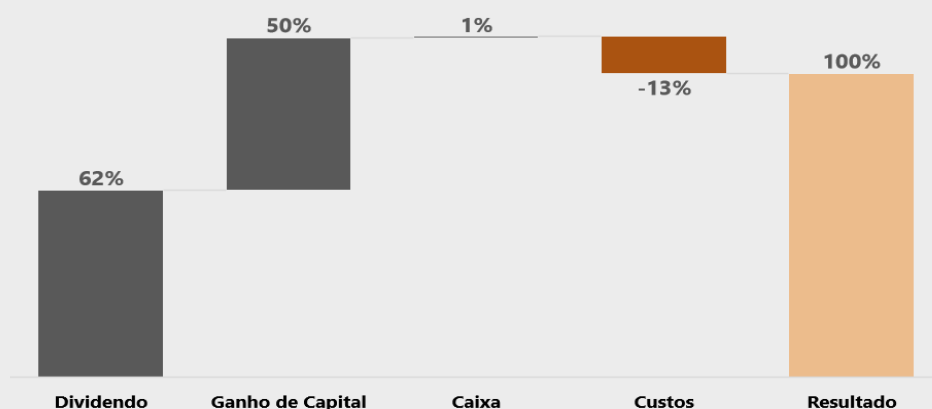


Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

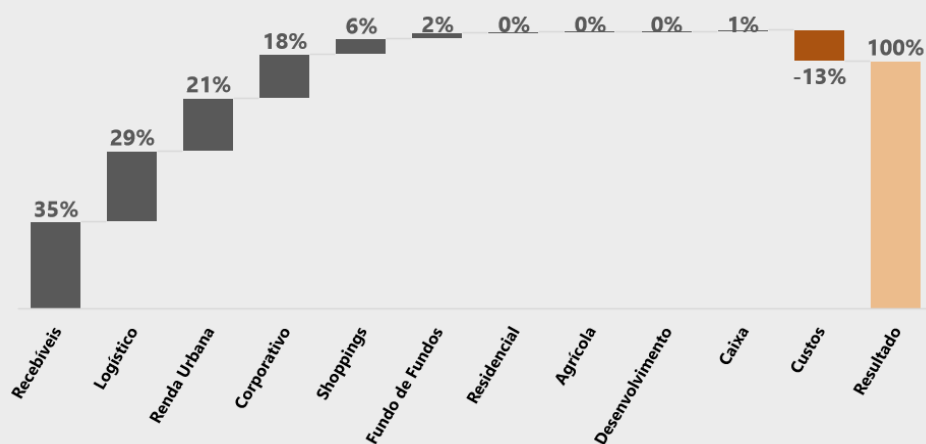
RESULTADOS DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO (% CARTEIRA)

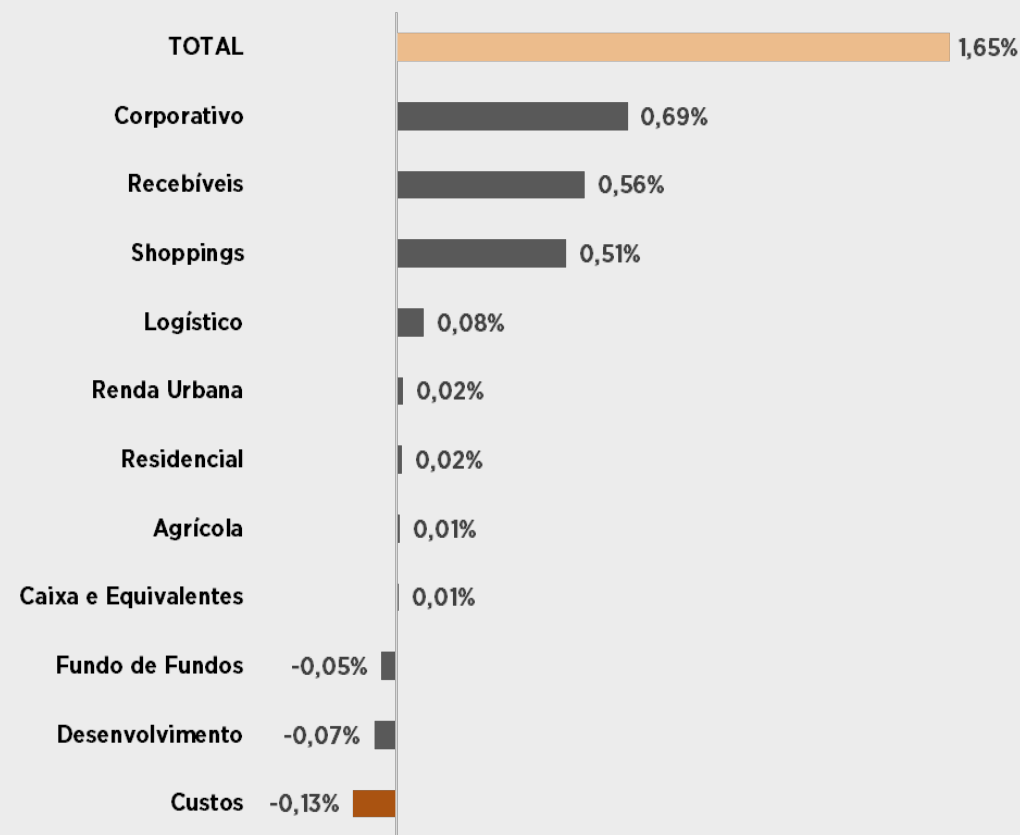
Origem dos Ganhos



Por Segmento

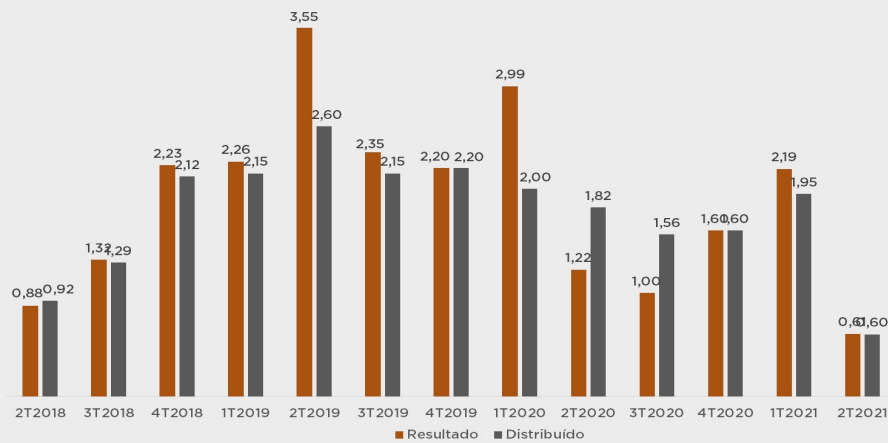


Contribuição por Segmento ¹

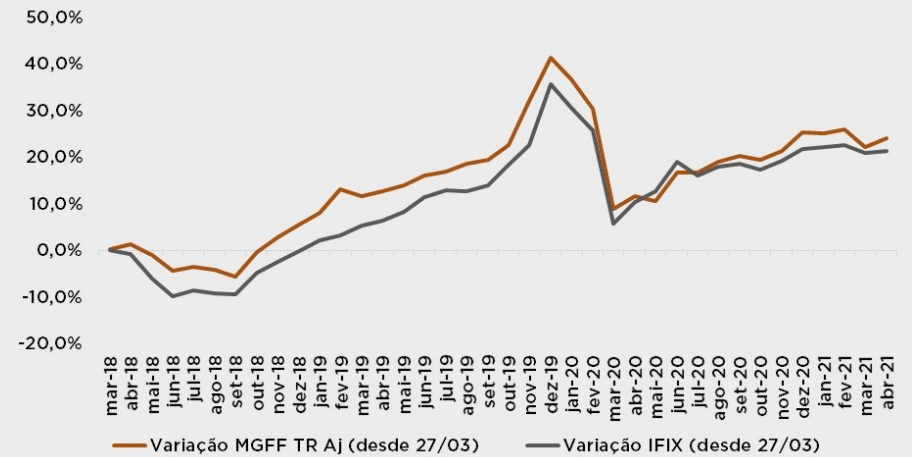


RESULTADOS DO FUNDO

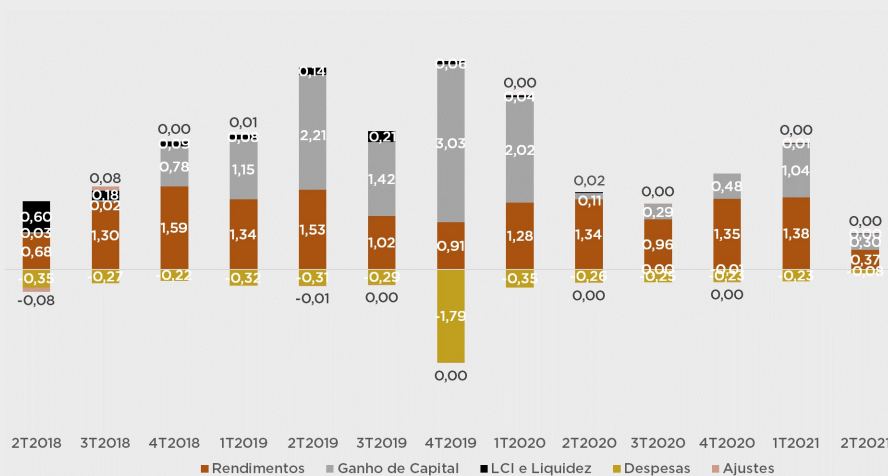
Distribuição vs. Resultado



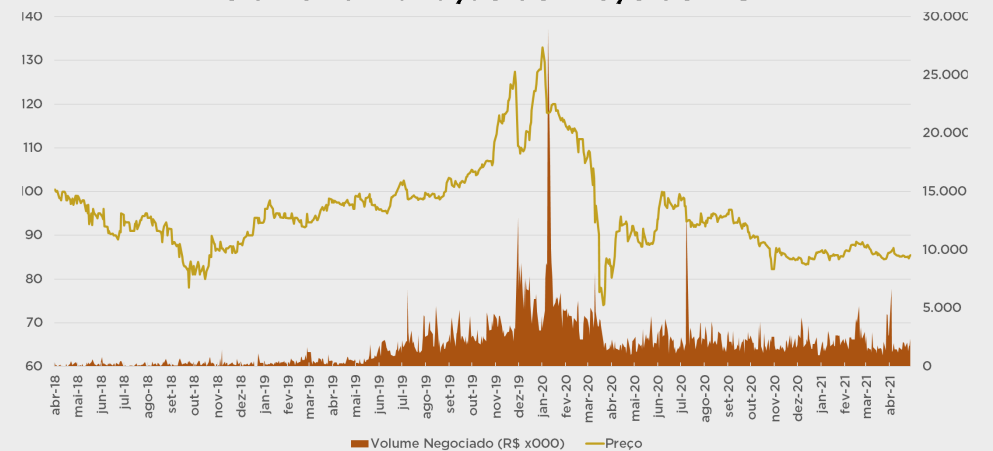
Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)² vs. IFIX



Resultado por Cota



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.



CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,

2601— cj 31/32

Jardim Paulistano – São Paulo/
SP

