



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Maio | 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\$ 765.165.830,09

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 84,54

- **Cotas Emitidas**

9.050.620

- **Número de Cotistas**

51.634

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,55/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,55/cota no mês, *yield* anualizado de 8,00%.
- Retorno mensal total de -1,24%, contra um resultado do IFIX de -1,56% em maio;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -1,21% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 1,78 milhões no mês.

2 Panorama de mercado

Os mercados globais tiveram mais um mês positivo com a retomada da atividade econômica nas principais economias. O aumento da demanda e gargalos de oferta contribuíram para números de inflação fortes, mas sem grandes reações das curvas de juros e das autoridades monetárias, que julgaram tais movimentos transitórios e mantiveram estímulos. Por aqui, a Bolsa e o real subiram expressivamente, acompanhados de surpresas positivas na atividade e

arrecadação. Os juros se mantiveram relativamente estáveis como no exterior, apesar da elevada pressão nos preços de atacado e maior repasse para o varejo, que provocam elevação das expectativas de curto prazo.

O resultado de -1,56% do IFIX com perdas em todos os segmentos contra a alta expressiva de 6,16% do Ibovespa refletiram o mau humor com a classe de FIIs no mês. Esse contraste da boa performance dos mercados frente aos FIIs nos é estranho por dois motivos: (i) não houve grandes alterações nos fundamentos imobiliários; (ii) as surpresas positivas no cenário macroeconômico também foram positivas para a classe. Parte das distorções nos preços parece vir da surpresa de investidores com a normalização dos juros de curto prazo, ainda que as taxas médias e longas estejam historicamente reduzidas e os fundos imobiliários atualmente apresentem spreads bem atrativos em nossa visão.

3 Performance e Alocação

Em maio, o MGFF11 distribuiu R\$ 0,55 por cota. Desde o início da operação do fundo,

já foram distribuídos mais de R\$ 115 milhões em rendimentos. Considerando um investidor que tenha entrado na primeira emissão do fundo (e não participou de nenhuma oferta *follow-on*), o total recebido foi de R\$ 24,21 por cota. Esse valor é 26% maior que a média dos FOFs que já existiam na época do nosso IPO.

O *dividend yield* anualizado ficou em 8%, marginalmente abaixo dos meses anteriores, sendo que algumas vendas planejadas para o mês foram adiadas para o começo de junho e comporão o resultado deste último. Mesmo não tendo ocorrido em maio, que é o escopo deste relatório, vamos apresentar algumas informações resumidas na seção de “Comentário do Gestor”.

As principais alocações em maio foram através de ofertas 476 (ofertas restritas):

- RSPD11: R\$ 10 milhões. Fundo de desenvolvimento residencial vertical na cidade de São Paulo, focado nos segmentos de médio e médio-alto padrão; o portfólio é bem equilibrado entre operações de *equity* e investimento via permuta, mitigando o impacto do recente au-

NOTA DO GESTOR

mento de custos de construção. Esta foi a última chamada de capital, de forma que o fundo já está 100% investido. E, como as condições dos projetos foram assinadas em 2019, a carteira de empreendimento tem preços atrativos em relação aos atualmente praticados.

- CCRF11: R\$ 8 milhões. Segunda liquidação do fundo de recebíveis da Canvas Capital, casa consolidada no mercado de crédito; oportunidade de adquirir papéis pelo valor patrimonial enquanto o secundário negocia com prêmio, além da gestão e originação de uma gestora referência em crédito.

- CPTS11: R\$ 5 milhões. Mais detalhes sobre o fundo na seção “Comentário do Gestor”.

Já as maiores vendas foram:

- CPTS11: R\$ 19 milhões. Antecipação em relação à pressão vendedora devido à emissão, além da arbitragem para financiar a subscrição a preço patrimonial.

- TRXF: R\$ 10 milhões. Captura de bons preços no secundário; realização de liquidez

para oportunidades mais baratas no segmento; redução de exposição ao segmento logístico.

4 Comentários do Gestor

Aproveitamos este espaço para antecipar algumas movimentações importantes no portfólio do MGFF11 que foram realizadas no começo de junho.

Subscrevemos R\$ 68 milhões na oferta do CPTS11, fundo de CRIs da Capitânia. Os recursos para essa alocação vieram principalmente das vendas de TRXB11 (R\$ 23 milhões), RBRL11 (R\$ 13 milhões), SADI11 (R\$ 11 milhões) e GALG11 (R\$ 11 milhões).

Com isso, o fundo se torna, no momento, a principal posição de nosso portfólio, porém é uma operação que traz muito conforto à nossa equipe de gestão. Trata-se de uma subscrição realizada com preço igual ao valor patrimonial, enquanto os fundos do segmento negociam com ágio importante. Além disso, a carteira é composta de papéis high grade, com indexação interessante ao IPCA, o que se alinha com as expectativas de avanço desse índice nos próximos meses. Por último, o fundo tem uma

boa carteira de FIIs com posições geradoras de renda e significativos lucros acumulados.

As vendas vieram prioritariamente de fundos logísticos, para redução da exposição do fundo ao segmento, ao mesmo tempo em que realizamos lucro em algumas dessas posições. Essas operações serão melhor detalhadas no próximo relatório, quando tratarmos das movimentações de junho.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária
Mogno Capital

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

RESULTADOS DO FUNDO

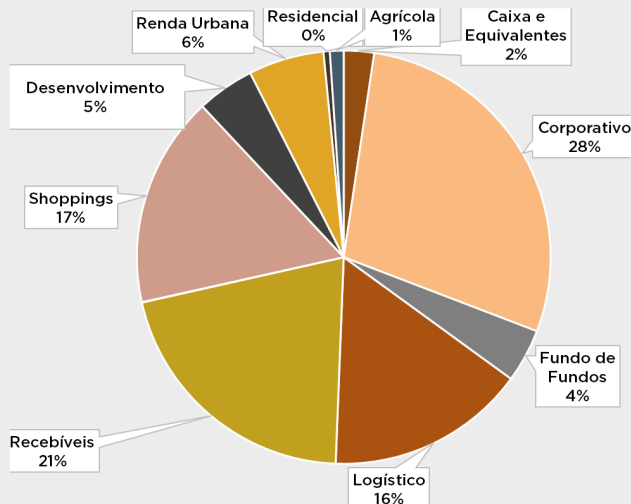
Resultado do MGFF11

	Maio	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	3.755.916	3.374.706	3.716.890	4.318.414	4.428.399	4.475.237	24.069.562
Ganho de Capital	1.089.739	2.754.211	2.738.268	1.425.750	5.226.962	484.586	13.719.517
LCI e Liquidez	23.891	33.750	47.512	27.336	19.493	21.029	173.011
Despesas (+/-)	-663.248	-685.498	-742.967	-687.390	-685.573	-692.404	-4.157.081
(+/-) Ajustes	-8.163	2.832	2.832	1.969	3.694	-6.903	-3.739
Resultado	4.198.135	5.480.002	5.762.535	5.086.079	8.992.976	4.281.544	33.801.270

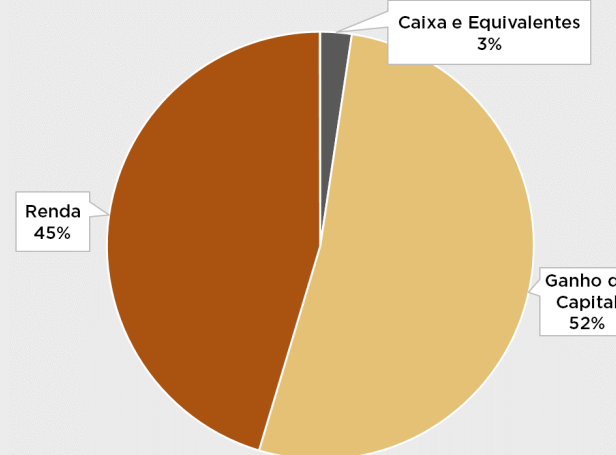
Composição detalhada da carteira

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

Alocação por segmento



Alocação por estratégia

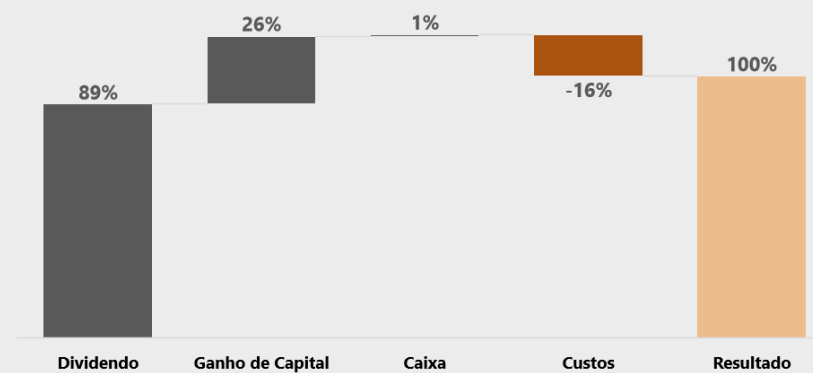


Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

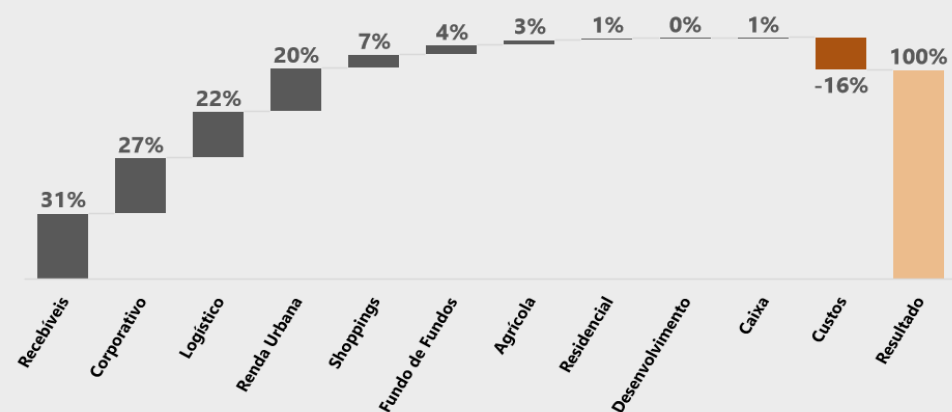
RESULTADOS DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO (% CARTEIRA)

Origem dos Ganhos

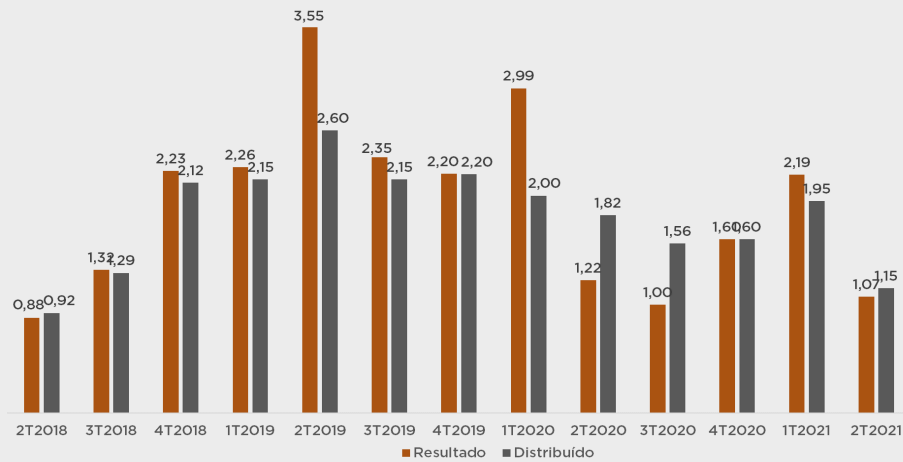


Por Segmento

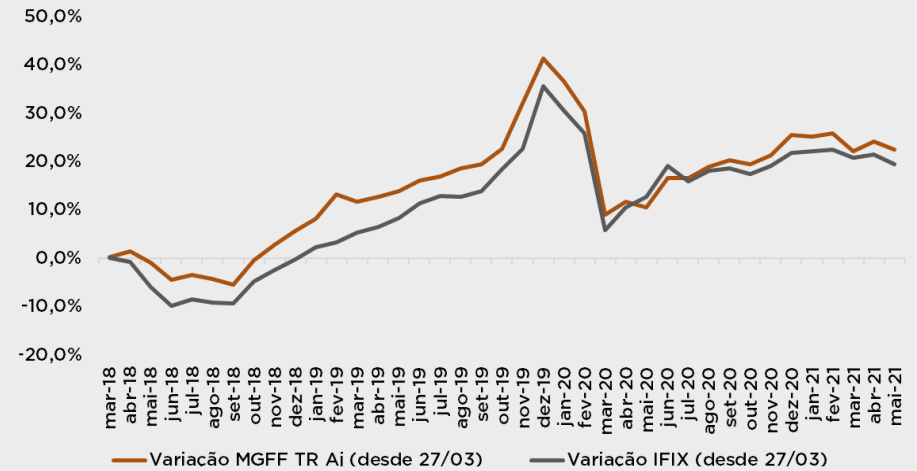


RESULTADOS DO FUNDO

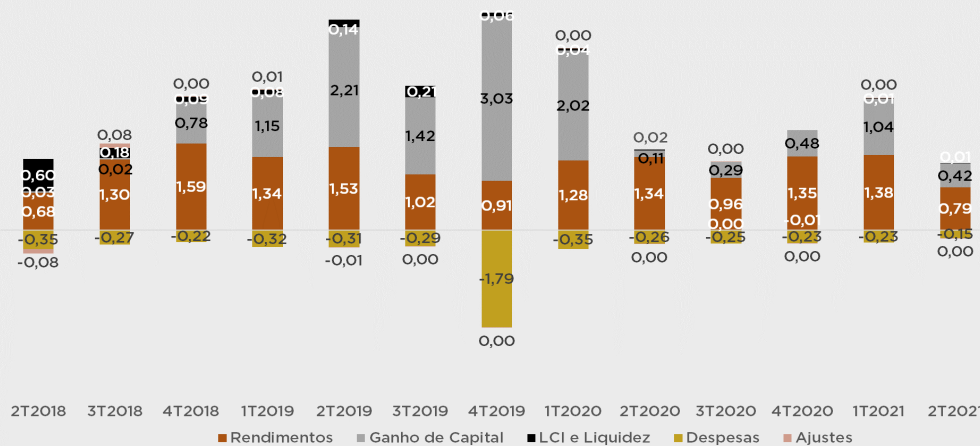
Distribuição vs. Resultado



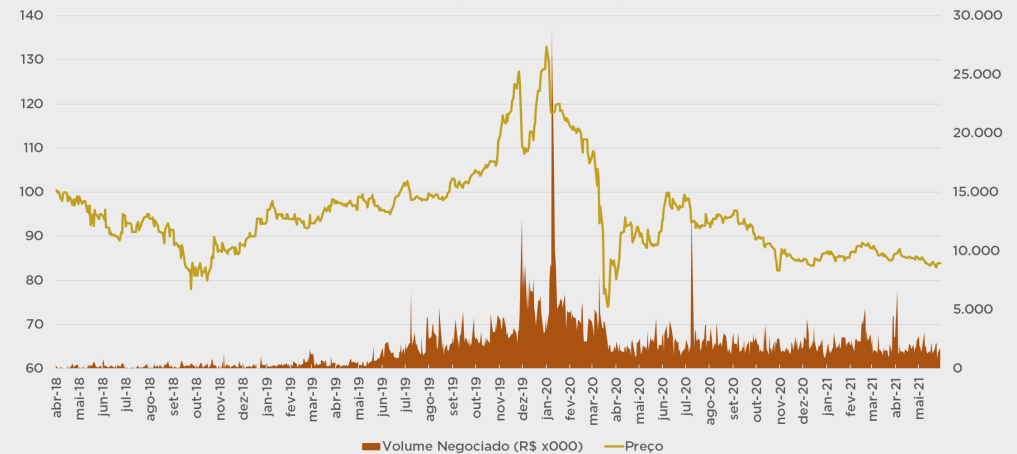
Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)¹ vs. IFIX



Resultado por Cota



Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

¹Retorno 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

