



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Junho | 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\$ 749.842.707,48

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 82,85

- **Cotas Emitidas**

9.050.620

- **Número de Cotistas**

50.761

- **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 8,16%.
- Retorno mensal total de -1,44%, contra um resultado do IFIX de -2,19% em junho;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -4,89% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 3,01 milhões no mês.

2 Panorama de mercado

O movimento de retomada da atividade e boa performance dos mercados continuou em junho. Apesar de novas surpresas com altas na inflação, os agentes e autoridades monetárias seguiram alinhados na tese de que os aumentos de preços são transitórios, de forma que os juros longos se reduziram. Em um mês de fortalecimento do dólar, o real foi notável exceção apresentando expressiva valorização, contando com postura mais *hawkish* do Banco Central em

resposta à manutenção do IPCA em níveis elevados.

O avanço da vacinação e a reabertura por aqui contribuíram para a recuperação econômica, enquanto a discussão da reforma tributária causou aumento da volatilidade dos mercados locais.

A proposta de cobrança de imposto de renda sobre fundos imobiliários causou forte impacto, com o IFIX caindo 2,19% contra alta de 0,46% do Ibovespa. Já em julho, o governo revisou a reforma removendo essa pauta, impulsionando boa recuperação dos FIIs. A manutenção da isenção garante a atratividade da classe, assim como estímulo à geração de emprego, produção e barateamento de infraestrutura e moradia, entre outros benefícios para a sociedade. Entendemos que os *valuations* ainda continuam atrativos, mas destacamos algumas correções saudáveis, como fundos logísticos que negociavam a preços muito acima de custo de reposição e *yields* incondizentes com o nível dos juros reais comparáveis.

3 Performance e Alocação

Mesmo com um cenário tão conturbado para o mercado como foi o mês de junho – devido à ameaça da reforma tributária –, a equipe de gestão do MGFF11 seguiu atuando para entrar um resultado sólido para os cotistas, com *dividend yield* anualizado acima de 8%.

Conforme já comentado no último relatório, subscrevemos R\$ 68 milhões da emissão do Capitânia Securities, através de uma oferta restrita. Com isso, CPTS11 se tornou nossa posição mais importante, com 10% do patrimônio total, teto máximo da regulamentação. Trata-se de um fundo que já acompanhamos de perto há bastante tempo, com uma carteira de títulos high grade adquiridos a preços interessantes e indexação importante ao IPCA, garantindo boa exposição no atual cenário de inflação persistente. A carteira de FIIs ainda possui significativos lucros acumulados e boa capaci-

NOTA DO GESTOR

dade de geração de renda. Por último, trata-se de uma entrada em um fundo de CRI com valor próximo ao valor patrimonial perante um mercado que, em sua maioria, opera com ágios importantes.

Os valores para essa entrada vieram primordialmente da redução da posição em fundos logísticos, todos a preços interessantes: TRXB11 (R\$ 23 milhões), RBRL11 (R\$ 16 milhões) e GALG11 (R\$ 11 milhões). Além disso, realizamos venda de R\$ 22 milhões em MXRF11, capturando negociação com ágio.

Também vendemos R\$ 21 milhões do BTLG11, antecipando a pressão vendedora que seria gerada pela nova emissão e cotas e, com o recurso, subscrevemos R\$ 19 milhões na oferta. Trata-se de fundo composto por ativos logísticos de alto padrão em boas localizações, alavancagem baixa e *yield* acima de seus pares.

Por último, vendemos R\$ 11 milhões de SADI11 e adquirimos R\$ 8 milhões de

KNCR11, que apresenta melhores distribuições atuais e esperadas. É um dos fundos mais líquidos da Bolsa, com carteira de CRIs de elevada qualidade atrelada ao CDI e que negocia com expressivo deságio. No entendimento da nossa equipe de análise, é o melhor ativo para capturar a alta da taxa Selic prevista pelo mercado.

4 Comentários do Gestor

No dia 25 de junho, o Ministro da Economia, Paulo Guedes, apresentou a segunda fase da reforma tributária ao presidente da Câmara dos Deputados, Arthur Lira (PP-AL). Entre as medidas propostas, o texto trazia a ampliação da isenção de imposto de renda para pessoas físicas e redução da tributação sobre o lucro das empresas. Como contrapartida, o projeto previa o retorno da tributação sobre dividendos em percentual de 15%, incluindo o fim da isenção para fundos imobiliários.

Os impactos foram percebidos imediata-

mente pelo mercado. O IFIX terminou a sexta-feira com queda de 2,02% e, somando com a abertura da segunda-feira seguinte, chegou a quase 5%.

Diversos setores da indústria pressionaram para que a isenção fosse preservada, inclusive com repercussão na mídia, encontros presenciais em Brasília e apoio de alguns deputados, como Arnaldo Jardim (Cidadania-SP). Assim, alguns dias depois, tanto o Ministro Paulo Guedes, como o relator da proposta, Deputado Celso Sabino (PSDB-PA), já sinalizavam que a proposta não estava fechada e que havia espaço para alterações antes do encaminhamento para votação no Congresso.

No dia 13 de julho, foi apresentada versão preliminar do texto substitutivo em que está prevista a manutenção da isenção. Isso reduziu as inseguranças do mercado, de forma que o IFIX não só se recuperou como reverteu todas as perdas de junho e parte de maio.

NOTA DO GESTOR

Em nosso entendimento, os FIIs são importantes participantes e fomentadores do mercado imobiliário, sendo que a isenção representa um custo reduzido em termos de perda de arrecadação. De outro lado, o estímulo à geração de emprego na construção civil, a produção e barateamento de infraestrutura e moradia, entre outras contrapartidas são relevantes, ainda mais no atual momento de pandemia com a economia mais fragilizada.

Seguimos acompanhando de maneira ativa o andamento da proposta, envidando todos os esforços para que os fundos imobiliários mantenham sua isenção conforme estabelecido desde 2005, de forma que os investidores tenham uma boa remuneração, como tem sido a tônica do mercado desde a sua criação.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária
Mogno Capital

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

RESULTADOS DO FUNDO

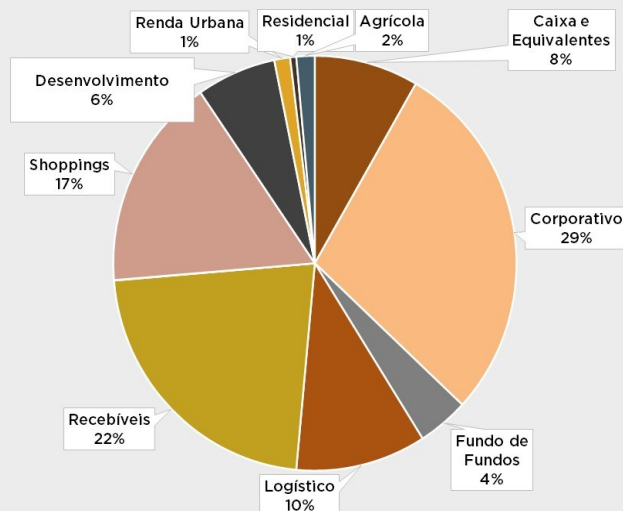
Resultado do MGFF11

	Junho	Maio	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	3.397.514	3.755.915	3.374.706	3.701.914	4.242.063	4.410.703	22.882.815
Ganho de Capital	1.495.019	1.089.739	2.754.211	2.738.268	1.425.750	5.226.962	14.729.949
LCI e Liquidez	98.887	23.891	33.750	47.512	27.336	19.493	250.870
Despesas (+/-)	-632.231	-663.248	-685.498	-742.967	-687.390	-685.573	-4.096.908
(+/-) Ajustes	2.977	-8.163	2.832	2.832	1.969	3.694	6.141
Resultado	4.362.165	4.198.135	5.480.002	5.747.559	5.009.727	8.975.280	33.772.867

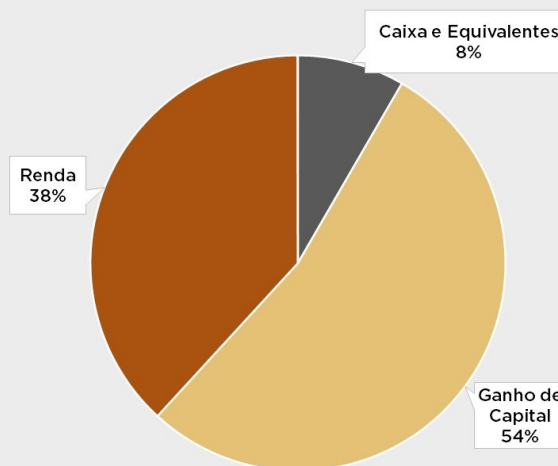
Composição detalhada da carteira

CPTS11	10,0%
Caixa	8,4%
BRCR11	7,9%
JSRE11	6,6%
MALL11	4,6%
BLMG11	4,1%
HSML11	3,9%
BPML11	3,7%
HGRE11	3,6%
TEPP11	3,5%
BTLG11	3,1%
RSPD11	2,9%
ALMI11	2,8%
CCRF11	2,7%
RBRY11	2,6%
BCFF11	2,6%
SADI11	2,4%
LASC11	2,4%
CORM11	2,3%
FIGS11	1,9%
FPAB11	1,8%
GALG11	1,6%
RBR DES. COMERCIAL I	1,5%
BTAL11	1,5%
KNCR11	1,0%
MXRF11	0,8%
RBRR11	0,7%
TRXF11	0,7%
Outros	8,7%

Alocação por segmento



Alocação por estratégia

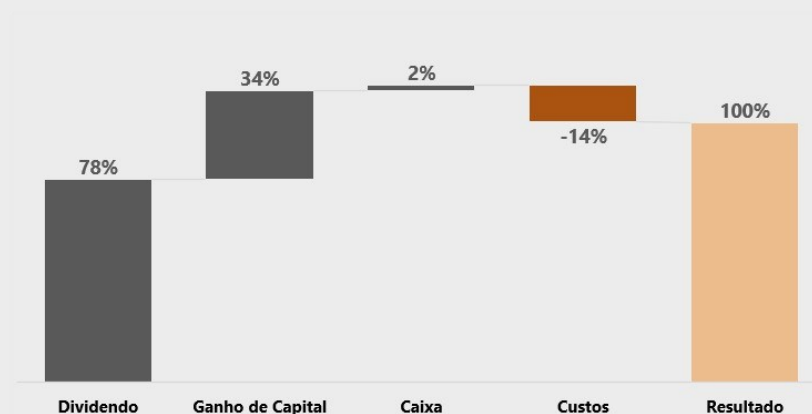


Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

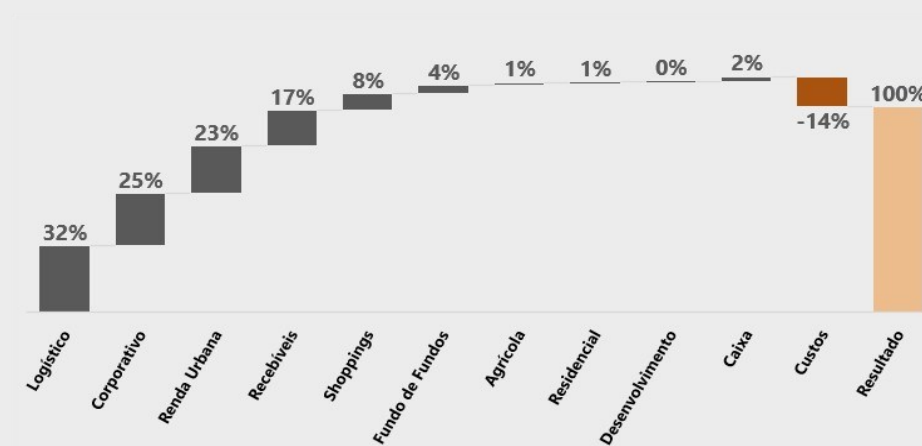
RESULTADOS DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO (% CARTEIRA)

Origem dos Ganhos

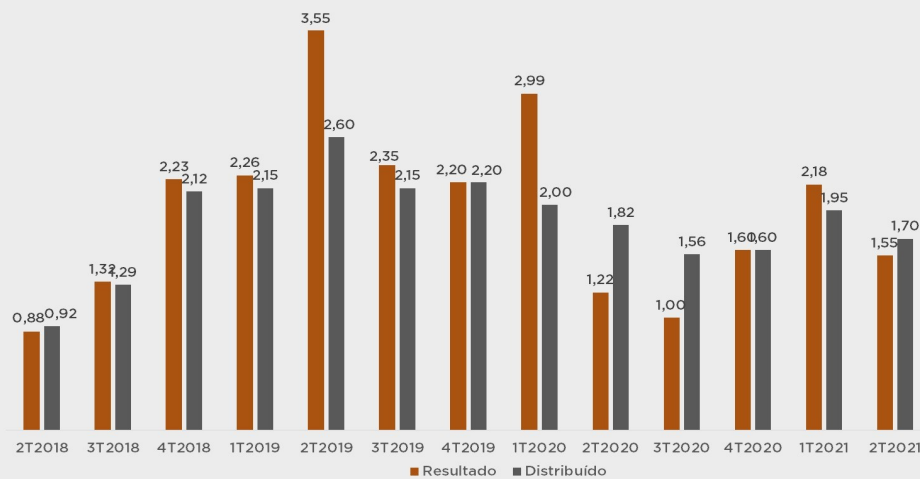


Por Segmento

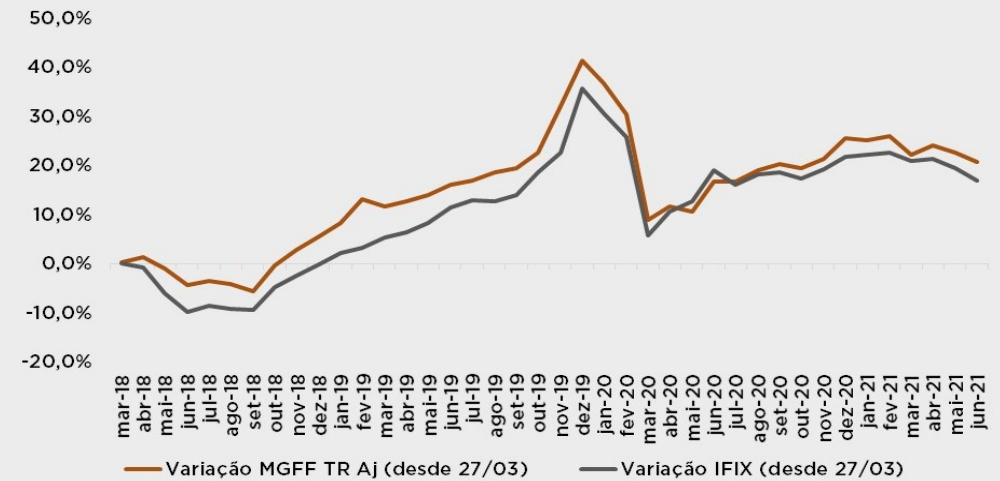


RESULTADOS DO FUNDO

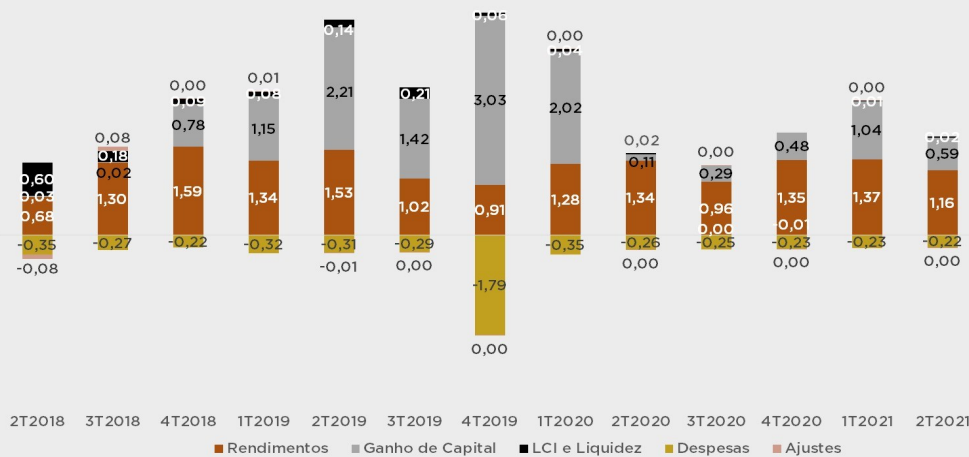
Distribuição vs. Resultado



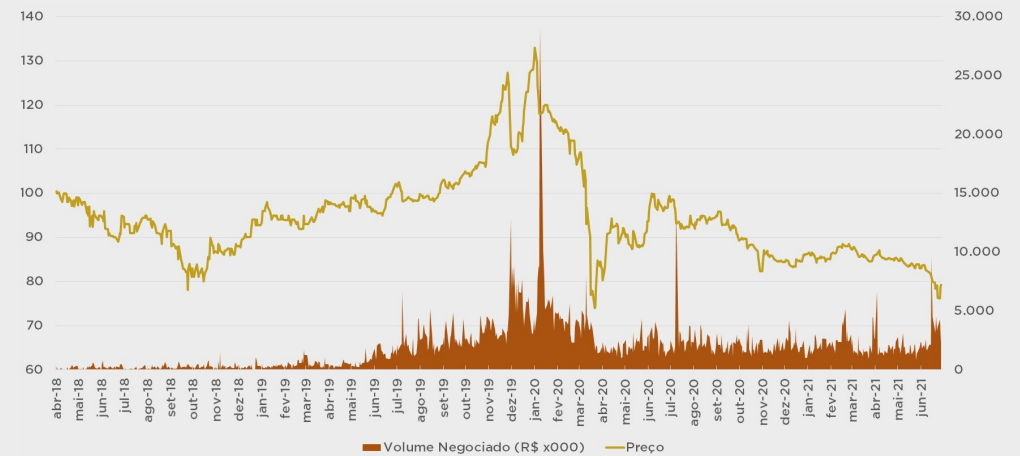
Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)¹ vs. IFIX



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

