



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

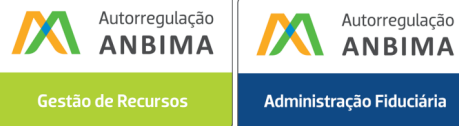
Relatório mensal
Janeiro | 2021



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\$ 802.143.324,53

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 88,63

- **Cotas Emitidas**

9.050.620

- **Número de Cotistas**

50.582

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,65/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,65/cota no mês, *yield* anualizado de 9,39%.
- Retorno mensal total de -0,04%, contra um resultado do IFIX de 0,32% em novembro;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -0,34% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 2,05 milhões no mês.

2 Panorama de mercado

Os mercados globais apresentaram maior volatilidade em janeiro, com otimismo no avanço da vacinação e perspectiva de novos estímulos fiscais, mas preocupação dado surgimento de novas cepas do vírus. Nos países emergentes a entrada de capitais robusta não evitou a desvalorização de suas moedas frente ao dólar, com o real como destaque negativo. Por aqui, em dezembro a produção industrial cresceu mais uma vez enquanto as vendas do varejo

caíram expressivamente pela primeira vez desde abril. Quanto aos preços, em janeiro o IGP-M apresentou forte alta em contraste com a surpresa para baixo do IPCA. As atenções do mercado estão voltadas para a próxima reunião do Copom após remoção do *forward guidance* de manutenção dos juros na última comunicação.

No mercado imobiliário, em janeiro o IFIX apresentou alta de 0,32% contra queda de 3,32% do Ibovespa, reduzindo a diferença de performance de 2020 e refletindo sua menor volatilidade histórica. O segmento de recebíveis novamente teve a maior contribuição positiva com repasse de inflação, enquanto as agências bancárias seguiram como maiores detratoras. Mesmo com a adoção de novas medidas restritivas, lajes corporativas e shoppings apresentaram valorização com manutenção de bons indicadores operacionais e geração de renda. De outro lado, o segmento logístico sofreu com a realização de grandes emissões e contribuiu negativamente para o índice.

3 Performance e Alocação

Em janeiro, o Fundo teve o maior resultado nominal dos últimos 12 meses: R\$ 9,0 milhões. Também foi o segundo melhor resultado da história do fundo, perdendo apenas para janeiro de 2020.

Dentre os investimentos realizados no mês, destacamos a compra em KNIP11, dividida em duas movimentações:

- Subscrição de R\$ 20 milhões via oferta 400. Emissão com um desconto interessante de um dos fundos mais líquidos e *high grade* do mercado; oportunidade de compra a preço justo, próximo ao patrimonial, enquanto seus pares negociam com grande prêmio.

- Compra de R\$ 10 milhões no mercado secundário. Compras pontuais a preço descontado por conta da pressão vendedora causada pela oferta.

Já as vendas mais relevantes foram:

- VGIR11: R\$ 13 milhões. Por ser um fundo de recebíveis indexado a CDI, a posição servia como uma reserva de caixa com rendi-

NOTA DO GESTOR

mento adicional. Com a necessidade de liquidez para novas alocações, decidimos por zerar a posição.

- KNIP11 e CPTS11: R\$ 10 milhões e R\$ 8 milhões respectivamente. Vendas anteriores às conversões de cotas das emissões, antecipando pressão vendedora.

- CFFF11 e BCFF11: R\$ 10 milhões e R\$ 8 milhões respectivamente. Posições adquiridas há meses seguindo estratégia de capturar desconto do valor de mercado para patrimonial. Com recente recuperação dos preços, realizamos vendas.

4 Comentários do Gestor

Conforme já comentamos, o mês de janeiro teve um resultado muito superior ao dos últimos meses. Entendemos que isso é consequência de um trabalho de alocação diligente feito pela nossa equipe de gestão desde a constituição do Fundo e, principalmente, durante a atual pandemia.

Há alguns meses, estamos recebendo questionamentos sobre algumas de nossas posi-

ções em lajes corporativas e fundos de fundos. Reforçamos que estamos confortáveis com todas as alocações que fizemos. Destacamos também que parte dos ganhos nos últimos meses é proveniente desses segmentos. Entretanto, com posições investidas próximas do nível de maturação esperado, ausência de novas oportunidades e necessidade de caixa para aplicação em outros investimentos de maior potencial, iniciamos um movimento de redução da exposição nos dois segmentos. Serão movimentos pontuais e sempre pautados, simultaneamente, pelo alinhamento com os interesses de nossos cotistas e pela busca da maior eficiência dos recursos.

Agradecemos a confiança depositada.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária
Mogno Capital

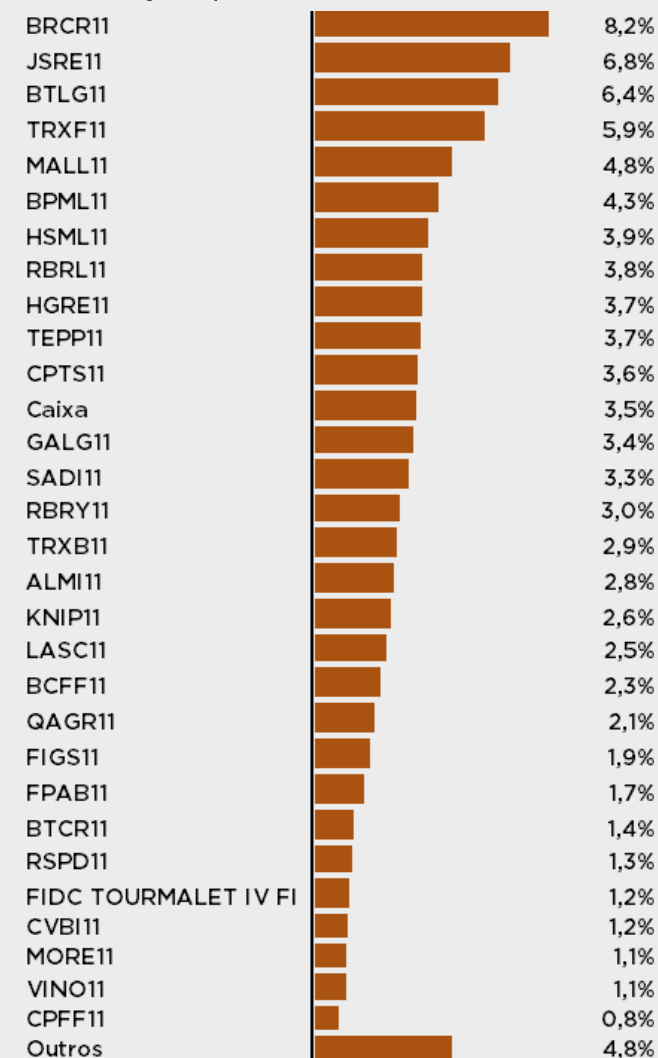
Site: mogno.capital/mgff11
E-mail: ri@mogno.capital

RESULTADOS DO FUNDO

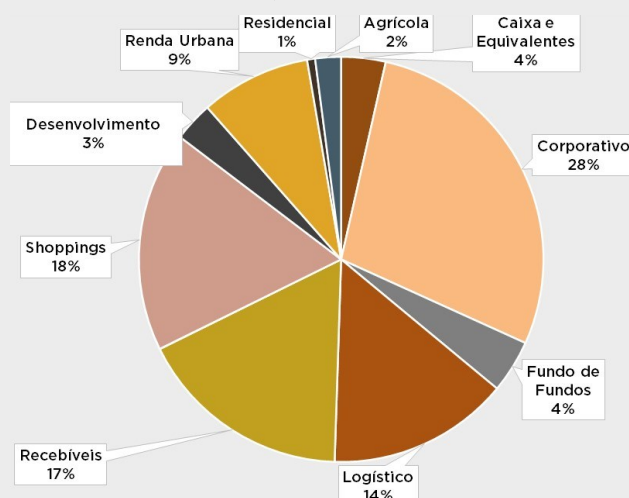
Resultado do MGFF11

	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro	Setembro	Agosto	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	4.428.399	4.475.237	4.394.447	3.386.185	2.835.029	2.885.041	22.404.338
Ganho de Capital	5.226.962	484.586	985.112	2.907.370	2.521.959	1.138.441	13.264.431
LCI e Liquidez	19.493	21.029	14.148	-92.145	-79.605	13.500	-103.581
Despesas (+/-)	-685.573	-692.404	-694.077	-713.768	-754.664	-761.707	-4.302.194
(+/-) Ajustes	3.694	-6.903	-7.926	3.071	2.589	3.554	-1.921
Resultado	8.992.976	4.281.544	4.691.704	5.490.714	4.525.307	3.278.829	31.261.073

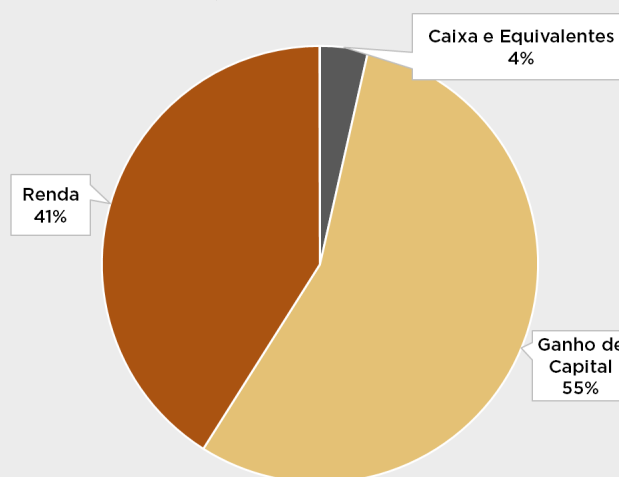
Composição detalhada da carteira



Alocação por segmento



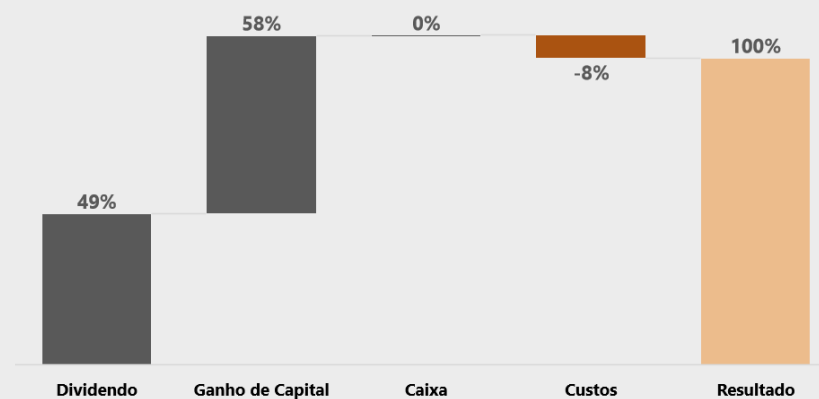
Alocação por estratégia



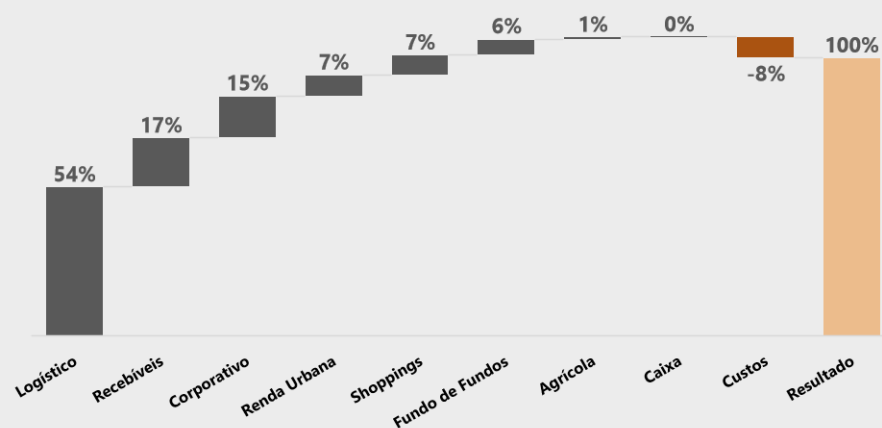
RESULTADOS DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO (% CARTEIRA)

Origem dos Ganhos



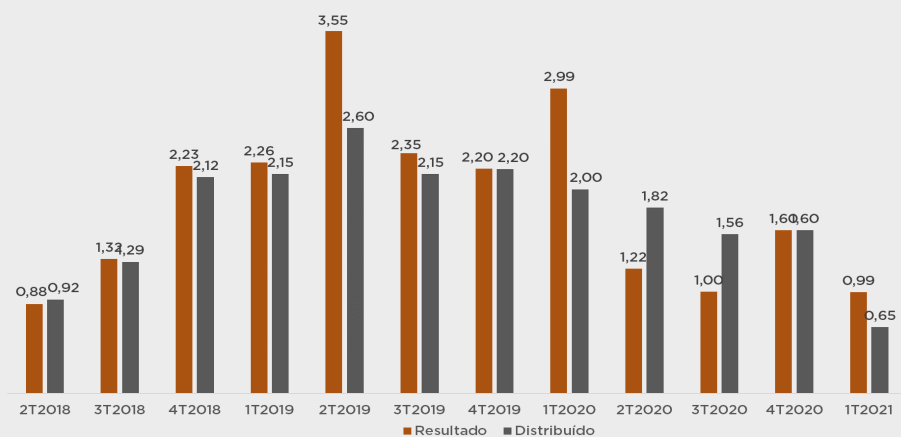
Por Segmento



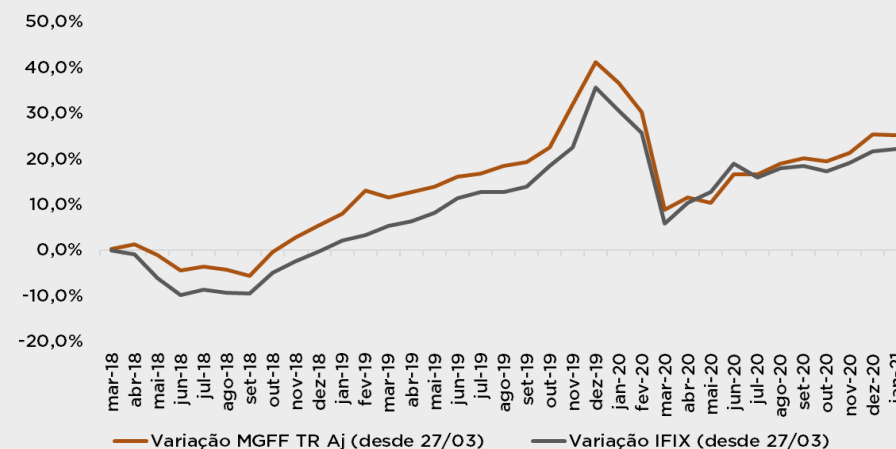
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS DO FUNDO

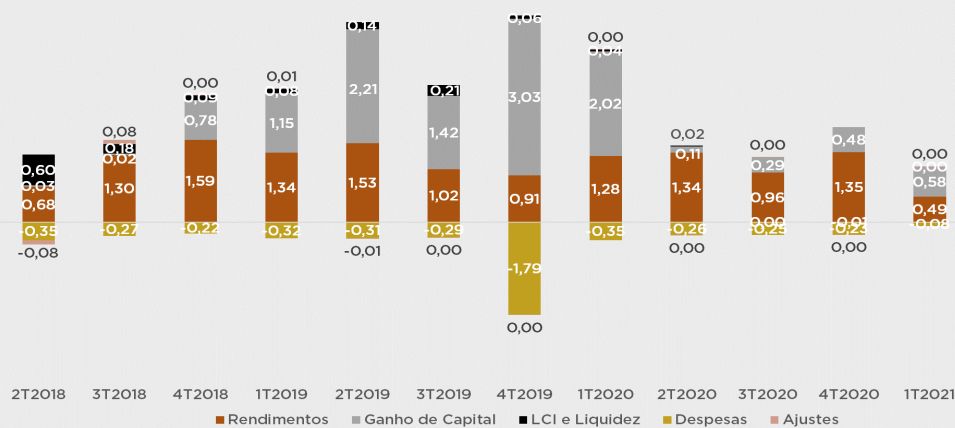
Distribuição vs. Resultado



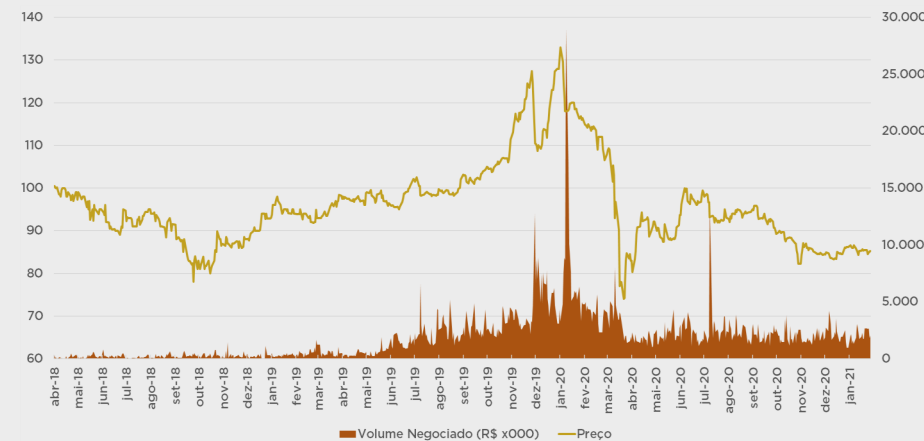
Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)¹ vs. IFIX



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

