



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Fevereiro | 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\$ 801.584.532,16

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 88,57

- **Cotas Emitidas**

9.050.620

- **Número de Cotistas**

51.210

- **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 9,55%.
- Retorno mensal total de 0,66%, contra um resultado do IFIX de 0,25% em fevereiro;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 4,58% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 2,70 milhões no mês.

2 Panorama de mercado

Os mercados continuaram voláteis em fevereiro com a forte subida dos juros longos norte-americanos e o receio da volta da inflação. O avanço da vacinação e a injeção de novos estímulos devem reaquecer a atividade e também os preços. Por aqui, a troca no comando da Petrobras e o agravamento da pandemia se somaram à volatilidade externa para derrubar a bolsa brasileira e levantar os juros. Em janeiro a indústria e os serviços seguiram com

recuperação gradual, mas a adoção de novas medidas restritivas deve interromper essa trajetória. Quanto aos preços, tanto IGP-M como IPCA vieram fortes em fevereiro, pressionando o COPOM para a próxima decisão de juros.

Os recebíveis praticamente carregaram o IFIX em fevereiro, continuando a distribuir bons rendimentos sustentados pelo repasse de inflação e não sentindo efeito de novas ofertas. De outro lado, a deterioração do quadro da pandemia por aqui e a perspectiva de endurecimento das medidas restritivas, explicam shoppings e lajes corporativas como os maiores detratores. Ainda encontramos boas oportunidades de capturar o *spread* entre o mercado primário e secundário nos segmentos de recebíveis e galpões, sempre comprando a preço justo ou descontado. O noticiário com perspectivas negativas continuar a pressionar os ativos dependentes de fluxo de pessoas no curto prazo, dificultando a precificação dos fundamentos e fluxos futuros pelos agentes.

3 Performance e Alocação

O resultado do mês teve contribuição positiva proveniente dos segmentos logístico, renda urbana e desenvolvimento, de forma bem distribuída. Os destaques individuais foram TRXF11 e BTLG11.

As maiores operações de compra no mês foram:

- SDIL11: R\$ 20 milhões via Oferta 476. Fundo logístico com *yield* acima da média do segmento, preço por m² abaixo de seus pares e com um portfólio de ativos concentrado nas principais regiões metropolitanas do país.
- CORM11: R\$ 9 milhões via Oferta 476. Fundo de lajes corporativas concentrado em São Paulo com uma alavancagem bem estruturada e de baixo custo.
- CVBI11: R\$ 8 milhões em Oferta 400. Subscrição em fundo de recebíveis no valor do VP enquanto o segmento negocia com ágio; entrada a preço justo com

NOTA DO GESTOR

um bom carrego, carteira equilibrada e que com bom *upside* caso o segmento continue negociando com prêmio.

Já entre as vendas destacamos:

- KNIP11: R\$ 12 milhões. Redução de posição com base no ágio superior ao de fundos com mesmo risco de crédito; realização de ganho e liquidez para capturar oportunidades em ofertas de outros fundos de recebíveis.
- VINO11: R\$ 8 milhões. Fundo negociando com ágio sobre o valor patrimonial enquanto o segmento negocia com desconto; zeramos a posição, gerando liquidez para entrada na oferta do CORM11.
- BCFF11 e CPFF11: R\$ 7 milhões e R\$ 5 milhões. Fundos de fundos negociando respectivamente próximo e acima de seus valores patrimoniais.

4 Comentários do Gestor

Entendemos que um fundo de fundos, como o MGFF11, deve sempre buscar o melhor equilíbrio entre ganhos de curto prazo e investimentos em operações que podem precisar de um maior tempo, mas que podem trazer ganhos expressivos. Por isso, aproveitamos este relatório para expor um pouco da nossa visão sobre a performance passada do Fundo e suas perspectivas para um futuro próximo.

Para analisar a performance passada, observamos o período de quase dois anos iniciado em 25 de março de 2019 e que vai até o final de fevereiro de 2021. Optamos por realizar esse recorte porque, até então, o Fundo não podia adquirir cotas de outros fundos da mesma instituição administradora, o que limitava a capacidade de atuação da nossa equipe de gestão. Desde que foi dado, pelos cotistas, este maior grau de liberdade na alocação de recursos, o fundo entregou um resultado de 20,22%. Esse resultado supera a rentabilidade, na mesma janela de tempo, do IFIX (16,68%), do Ibovespa (17,48%), e do IMOB (5,56%) e equivale a 309% do CDI *gross-up*.

Conforme o fundo cresce e vai construindo uma carteira com maior grau de resultados recorrentes, abrem-se possibilidades para investimentos de menor liquidez ou que exigem maior tempo de maturação. Em alguns casos, fazemos a alocação antes que o ativo seja negociado em bolsa, o que nos permite ter acesso a oportunidades antes que estejam disponíveis ao mercado em geral. São operações com um grau maior de complexidade e que, em geral, demandam um esforço inicial maior da nossa equipe de Gestão. Porém, a relação risco/retorno das alocações feitas nos deixam animados com as potencialidades de cada uma delas. Como exemplo, mencionamos o Guardian Logística (GALG11), que está apresentando resultados muito interessantes antes do prazo inicialmente previsto.

Agradecemos a confiança depositada.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária
Mogno Capital

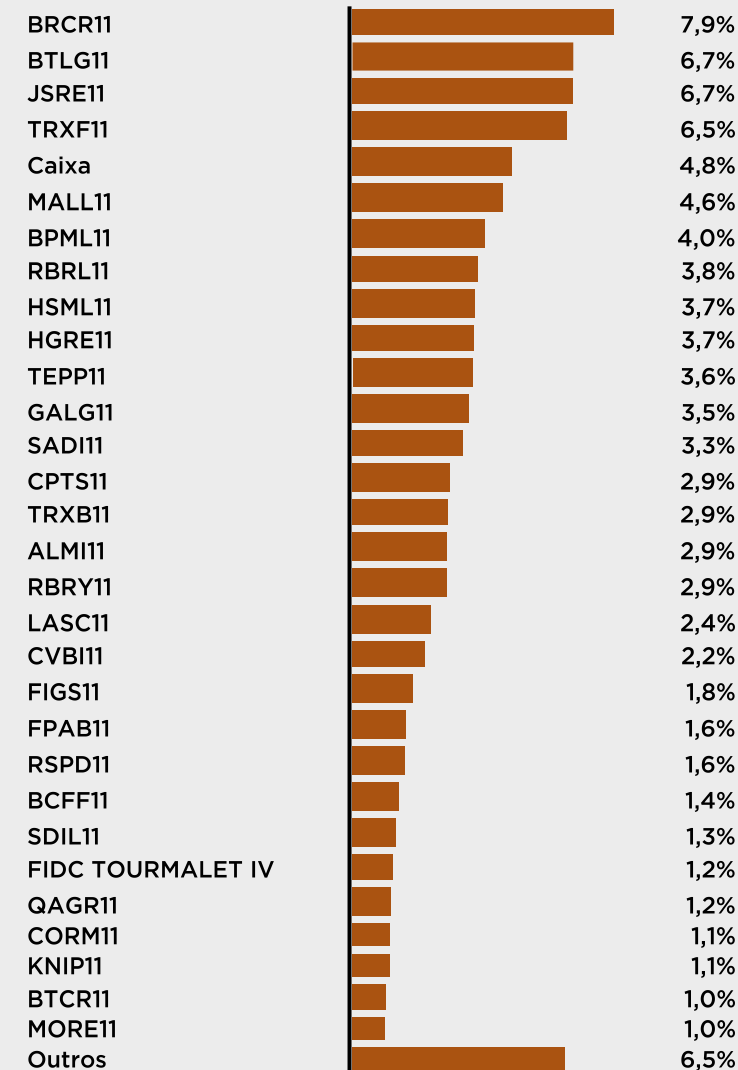
Site: mogno.capital/mgff11
E-mail: ri@mogno.capital

RESULTADOS DO FUNDO

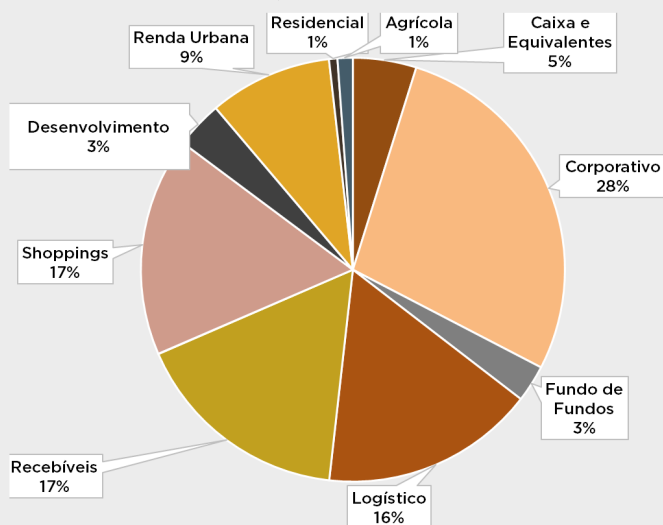
Resultado do MGFF11

	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro	Setembro	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	4.318.414	4.428.399	4.475.237	4.394.447	3.386.185	2.835.029	23.837.711
Ganho de Capital	1.425.750	5.226.962	484.586	985.112	2.907.370	2.521.959	13.551.740
LCI e Liquidez	27.336	19.493	21.029	14.148	-92.145	-79.605	-89.745
Despesas (+/-)	-687.390	-685.573	-692.404	-694.077	-713.768	-754.664	-4.227.878
(+/-) Ajustes	1.969	3.694	-6.903	-7.926	3.071	2.589	-3.506
Resultado	5.086.079	8.992.976	4.281.544	4.691.704	5.490.714	4.525.307	33.068.323

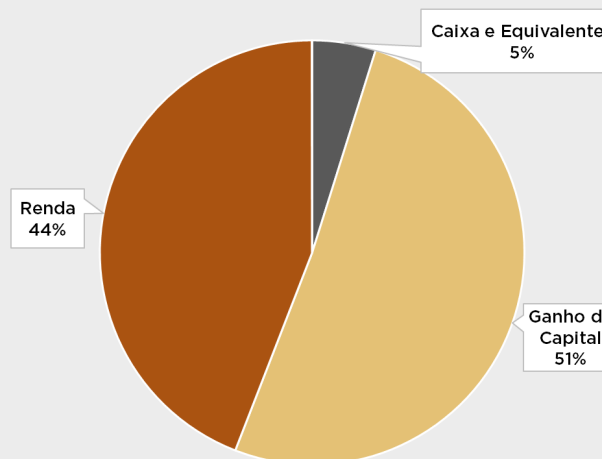
Composição detalhada da carteira



Alocação por segmento



Alocação por estratégia

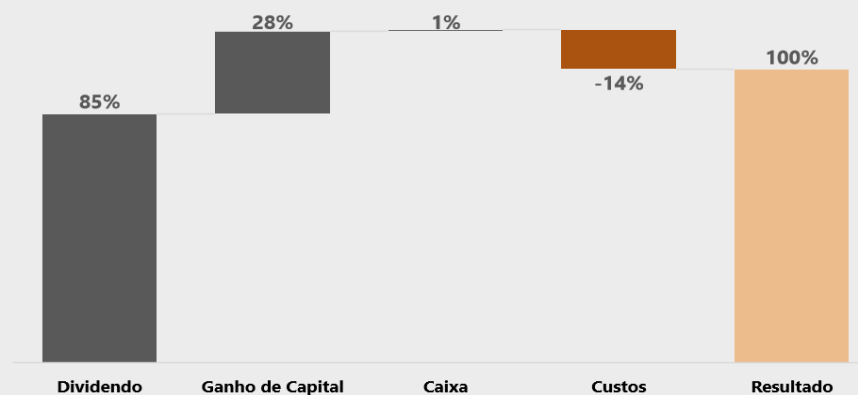


performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

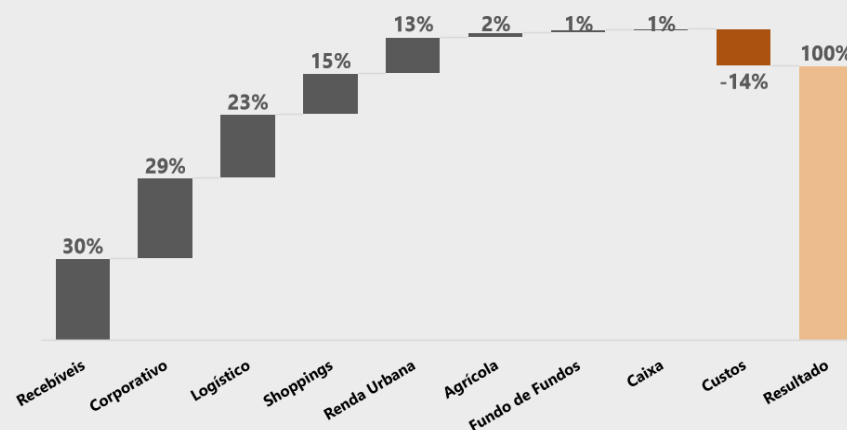
RESULTADOS DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO (% CARTEIRA)

Origem dos Ganhos



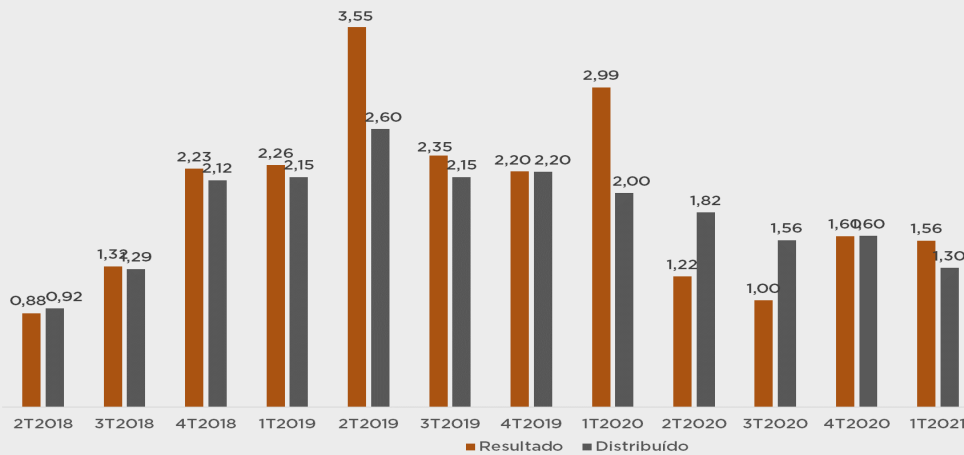
Por Segmento



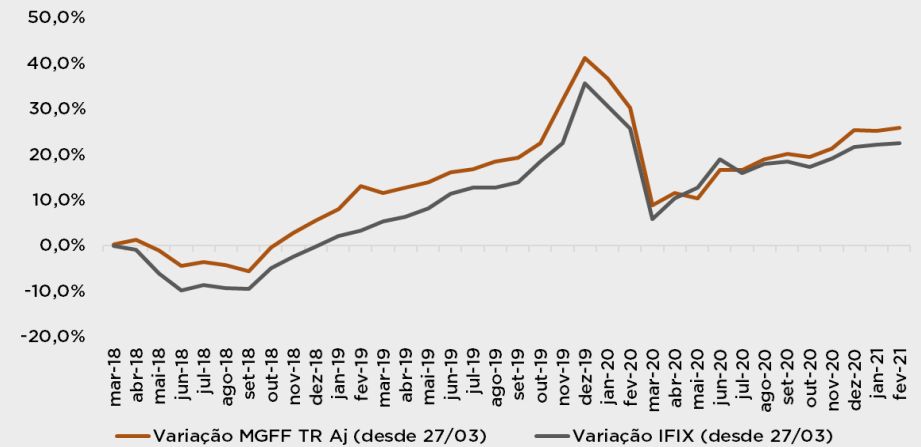
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS DO FUNDO

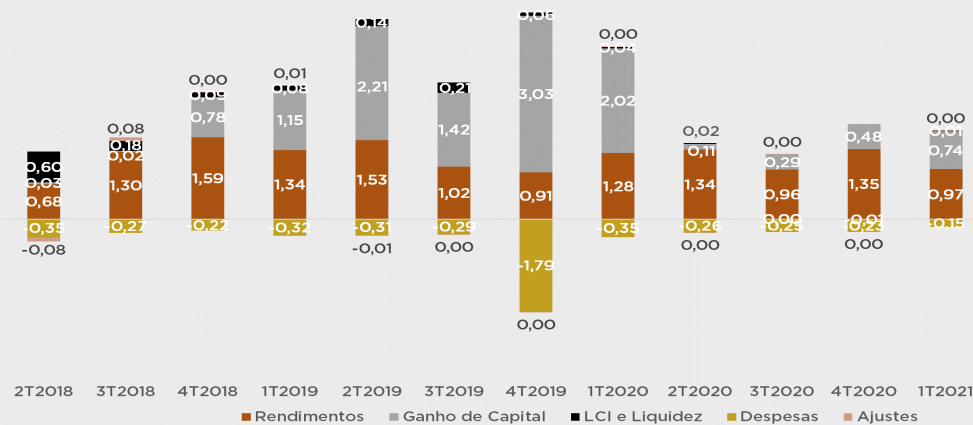
Distribuição vs. Resultado



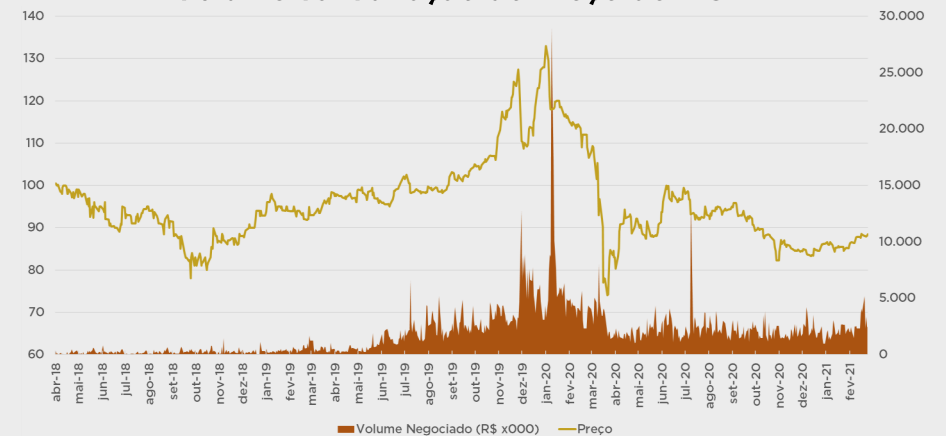
Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)¹ vs. IFIX



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

