



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Março | 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\$ 772.429.900,08

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 85,34

- **Cotas Emitidas**

9.050.620

- **Número de Cotistas**

51.317

- **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 9,18%.
- Retorno mensal total de -2,90%, contra um resultado do IFIX de -1,38% em março;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -2,60% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 1,90 milhões no mês.

2 Panorama de mercado

Os juros longos dos EUA mantiveram trajetória de alta com o acelerado ritmo de vacinação e aprovação de estímulo fiscal de US\$ 1,9 trilhão no país. As melhores perspectivas de crescimento também contribuíram para a performance da bolsa norte-americana e do dólar, resultando em desvalorização das moedas emergentes. Por aqui, a campanha de vacinação ganhou força, mas seguem as restrições à circulação com o sistema de saúde ainda pressiona-

do. A surpresa positiva no CAGED contrasta com o desemprego em patamares elevados, evidenciando o *gap* entre empregos formais e informais, enquanto a inflação segue pressionada na margem. O governo ainda aprovou novo auxílio emergencial e o Banco Central elevou a Selic em 0,75% com as atenções agora voltadas para a aprovação do orçamento.

O IFIX fechou março em queda de 1,38% contra alta de 6,00% do Ibovespa. Os recebíveis foram praticamente os únicos ganhadores do mês, com os demais segmentos contribuindo negativamente de forma distribuída. Enquanto os shoppings devem apresentar piora dos resultados no curto prazo por conta das restrições, a distribuição de lajes corporativas segue estabilizada, com a contínua desvalorização resultando em *yields* de entrada cada vez mais atrativos em relação aos últimos anos. No segmento logístico, a correção recente traz os *yields* para níveis mais próximos das últimas emissões e da média histórica. Quanto aos recebíveis, o mercado segue pagando prêmio para fundos de maior risco e entregando repasse,

enquanto vemos oportunidades em carteiras balanceadas entre inflação e CDI.

3 Performance e Alocação

A distribuição de dividendos do MGFF11 ficou em R\$ 0,65 por cota, enquanto realizamos movimentações relevantes no portfólio ao longo do mês.

As três principais compras do mês foram no segmento de recebíveis:

- CPTS11: R\$ 35 milhões via Oferta 476. Fundo com bons lucros e inflação acumulada; oferta realizada em valor próximo ao patrimonial e descontada em relação ao mercado.

- MXRF11: R\$ 16 milhões no secundário e R\$ 4 milhões em Oferta 476. Fundo negociando próximo do valor patrimonial, enquanto seus pares estão negociando com ágio. Carteira balanceada entre inflação e CDI, oferecendo carregamento interessante e proteção/*upside* com o aumento da Selic precificado na curva; *book* de permutas maduro também proporciona resultado adicional.

NOTA DO GESTOR

- HGCR11 R\$ 11 milhões no secundário. Também negociando próximo ao valor patrimonial e com preço interessante em nossa visão mesmo considerando novos aumentos na Selic; carteira bem balanceada entre inflação e CDI.

De outro lado, as maiores vendas foram:

- CPTS11: R\$ 23 milhões. Venda com lucro para subscrever Oferta 476 a preços descontados.

- BTGL11: R\$ 12 milhões. Redução de posição devido aos bons preços no secundário para financiar compras de fundos logísticos mais atrativos.

- TRXF11: R\$ 11 milhões. Venda com lucro para subscrever Oferta 476 a preços descontados e adquirir outros ativos.

4 Comentários do Gestor

Temos recebido diversos questionamentos de investidores sobre a visão da nossa equipe de gestão com relação a possíveis impactos no mercado de fundos imobiliários com o aumento da Selic.

Entendemos que as perguntas são totalmente pertinentes. Afinal, o último aumento foi em julho de 2015. Naquele mês, segundo dados da própria B3, o número de investidores de fundos imobiliários era de 91 mil. Hoje são mais de 1,3 milhão. Ou seja, 93% dos investidores que hoje investem em FIIs só viram a taxa básica de juros cair ou se manter. Assim, um ambiente de alta é algo novo, o que gera um temor do desconhecido. Porém, se olharmos um horizonte mais longo, vemos que patamares como os atuais é que são exceção.

O habitual de nossa economia é ter taxas bem maiores. A lei 8.668, que instituiu os Fundos Imobiliários, é de 1993, anterior ao Plano Real, e a média da Selic desde a criação da nossa atual moeda (julho de 1994) está acima de 16% ao ano. Mesmo olhando outros recortes, as médias ficam em 12% nos últimos 20 anos e 9% nos últimos 10 anos. Ou seja, ainda que os sucessivos aumentos levem a taxa básica de juros a 5-6%, como é a expectativa do mercado, ainda serão patamares inferiores ao que é o “habitat natural” da nossa economia.

Além do efeito geral sobre todos os fundos imobiliários, dado que o investidor sempre compara a rentabilidade dos ativos com a taxa básica de juros, a mudança na Selic também tem impacto de acordo com exposições específicas de cada fundo. Por exemplo, fundos de recebíveis com CRIs indexados a CDI são beneficiados por um aumento dos juros, enquanto fundos com alavancagem indexada ao CDI sofrem com despesas de juros maiores. Estamos atentos à precificação de mercado e aos eventos de cada FII para capturar as melhores oportunidades de compra e venda nessa janela.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária
Mogno Capital

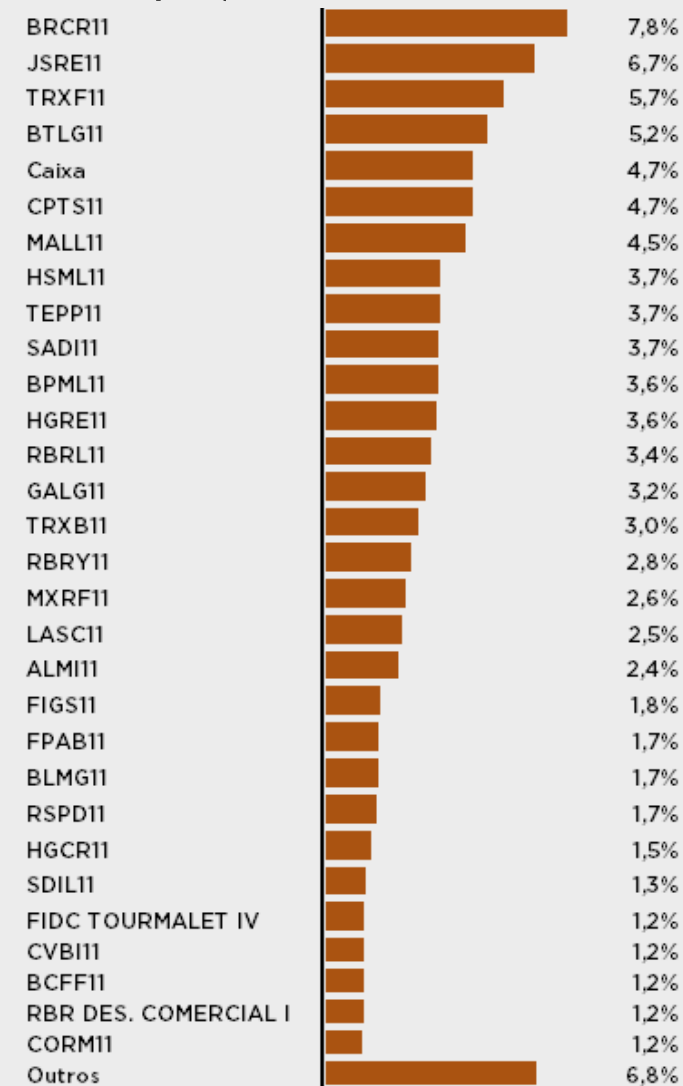
Site: mogno.capital/mgff11
E-mail: ri@mogno.capital

RESULTADOS DO FUNDO

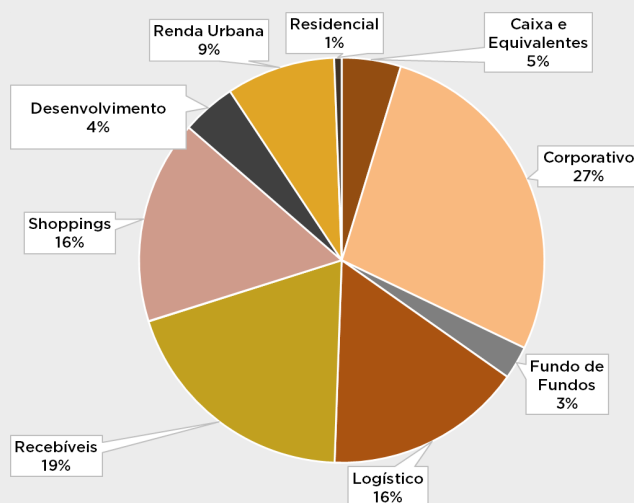
Resultado do MGFF11

	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro	Acumulado últimos
Rendimentos	3.716.890	4.318.414	4.428.399	4.475.237	4.394.447	3.386.185	24.719.573
Ganho de Capital	2.738.268	1.425.750	5.226.962	484.586	985.112	2.907.370	13.768.049
LCI e Liquidez	47.512	27.336	19.493	21.029	14.148	-92.145	37.372
Despesas (+/-)	-742.967	-687.390	-685.573	-692.404	-694.077	-713.768	-4.216.181
(+/-) Ajustes	2.832	1.969	3.694	-6.903	-7.926	3.071	-3.262
Resultado	5.762.535	5.086.079	8.992.976	4.281.544	4.691.704	5.490.714	34.305.551

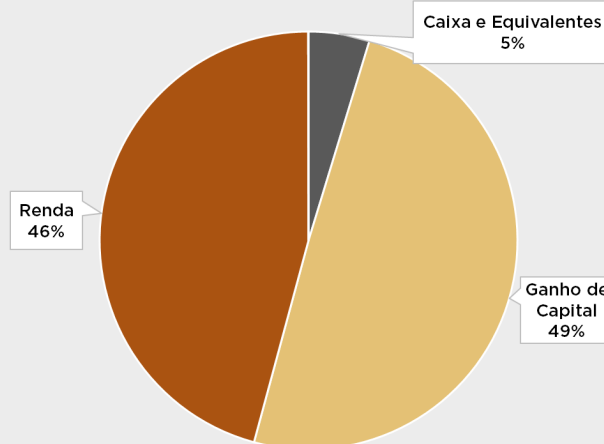
Composição detalhada da carteira



Alocação por segmento



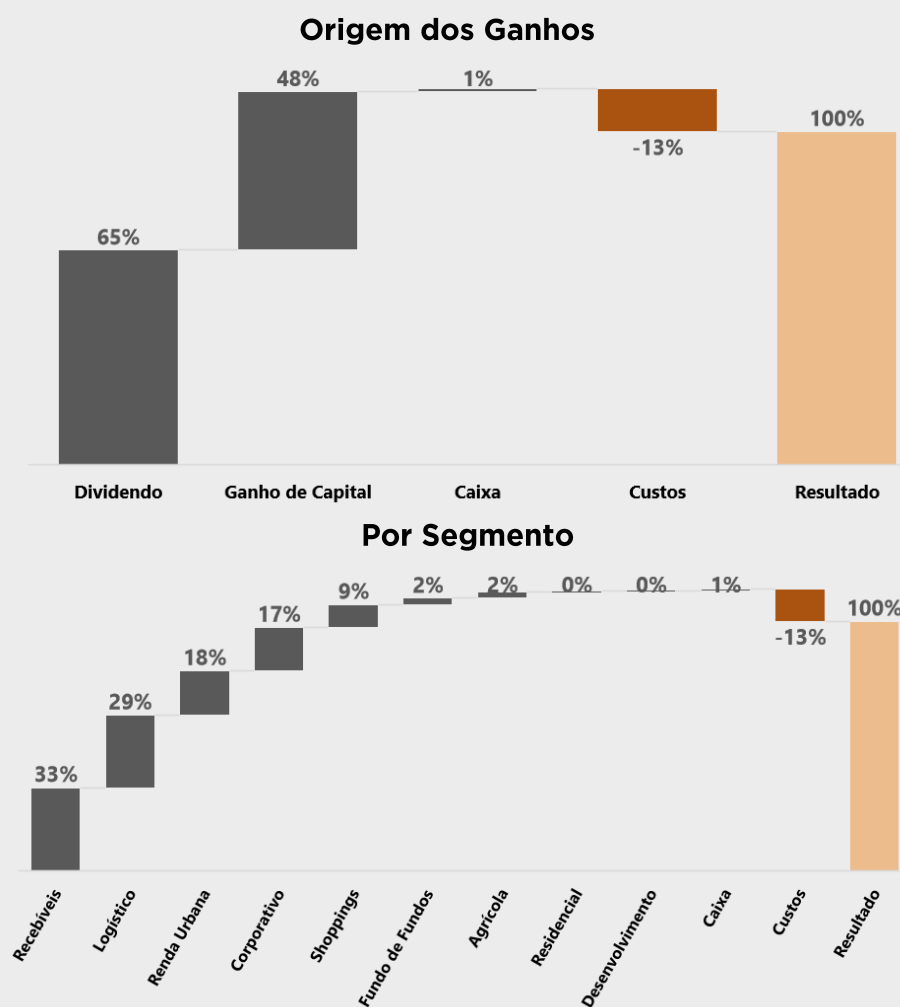
Alocação por estratégia



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS DO FUNDO

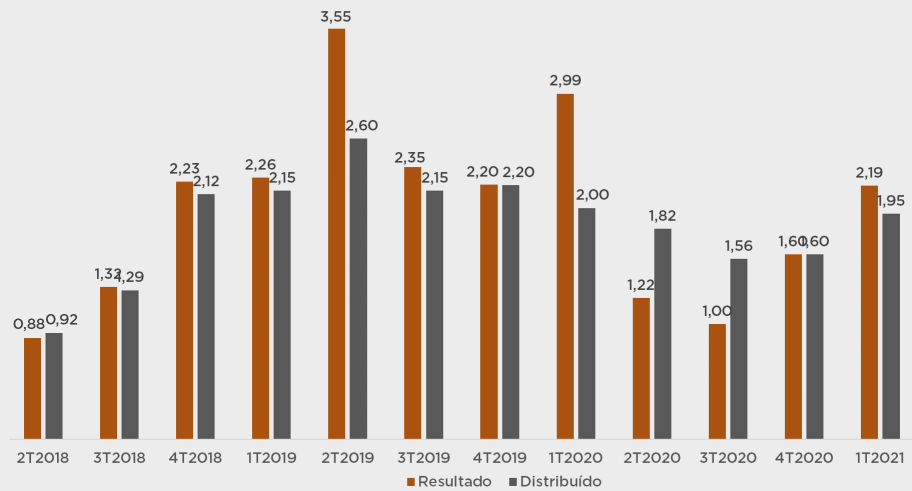
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO (% CARTEIRA)



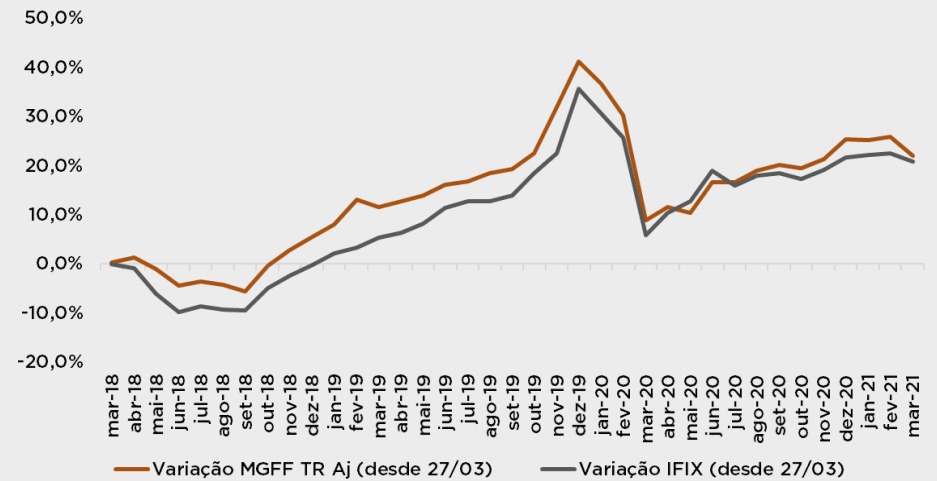
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS DO FUNDO

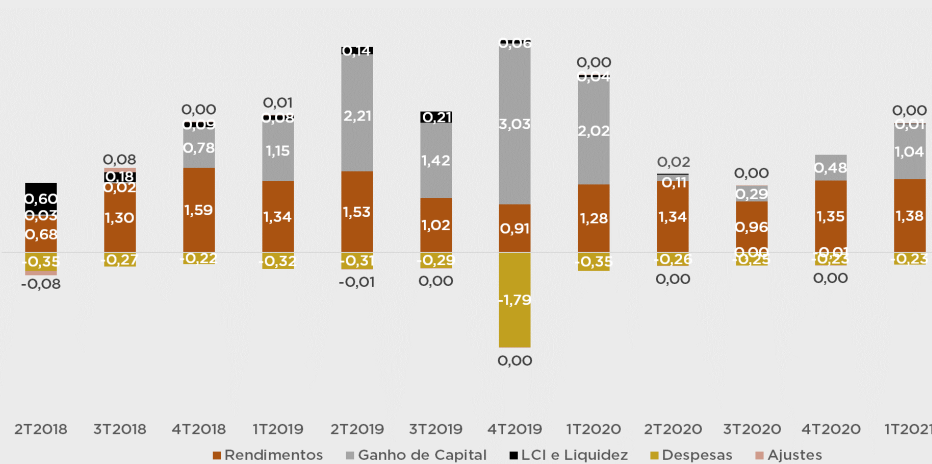
Distribuição vs. Resultado



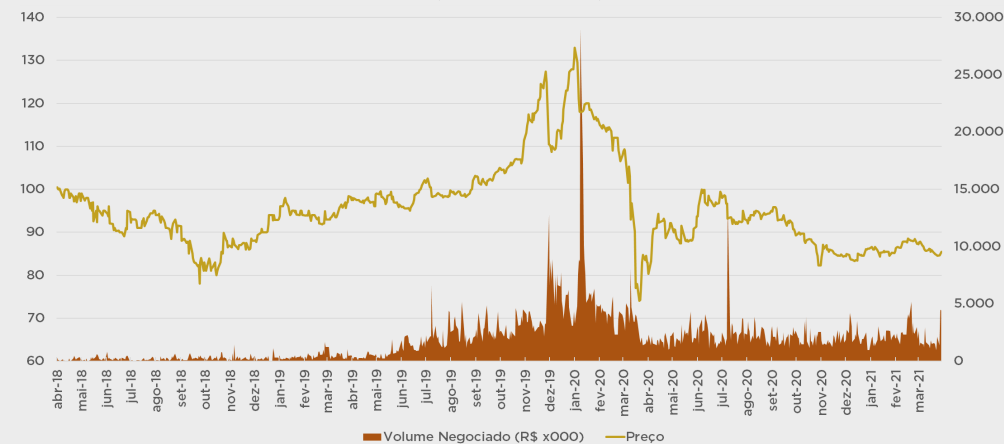
Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)¹ vs. IFIX



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

