



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Março | 2022



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.



**• 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

• CNPJ:

29.216.463/0001-77

**• 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\$ 688.916.761,45

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 76,11

• Cotas Emitidas

9.050.620

• Número de Cotistas

50.210

• 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 11,12%.
- Retorno mensal total de -0,07%, contra um resultado do IFIX de 1,42% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 2,02% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1,2 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

O arrefecimento dos atritos da guerra entre a Rússia e Ucrânia acalmaram os mercados globais em março e trouxeram ganhos para diversas classes de ativos. Apesar do conflito ainda estar longe de ser resolvido, o Presidente da Rússia, Vladimir Putin, parece ter sentido o efeito das diversas sanções impostas por países do ocidente Europeu e os Estados Unidos, reduzindo os ataques e abrindo espaço para negociações e diplomacia. Aqui no Brasil, o fluxo de investimento estrangeiro na Bolsa continuou positivo e o real seguiu a trajetória de valorização vista nos meses anteriores, acompanhada pela alta das commodities. A atividade econômica continua fraca sentindo os efeitos da alta inflação, que diminui o poder de compra e encarece

o custo de vida da população. Como fator positivo, o Banco Central deu sinais claros de que o ciclo de aperto monetário está perto do fim.

O IFIX teve alta de 1,42% em março contra ganhos de 6,06% do Ibovespa, refletindo o melhor ânimo dos investidores apesar da pressão inflacionária e juros elevados. Todos os segmentos de fundos imobiliários apresentaram valorização, com destaque para o segmento de recebíveis. A proximidade do aparente pico da taxa de juros e da inflação exige atenção para a troca de recebíveis por tijolo, considerando os *yields* atrativos do último e a não recorrência do “giro” da correção elevada sobre o principal que engordou os dividendos nos últimos meses. Reforçamos a importância da escolha de bons imóveis para melhor proteção contra o risco sempre presente de inflação. Ainda, destacamos a atratividade dos fundos de fundos, que negociam a *yields* de dois dígitos com geração de resultado praticamente toda recorrente

3 Performance e Alocação

Em março, pelo segundo mês consecutivo, o MGFF11 superou a performance do IFIX: enquanto o índice subiu 1,42%, o fundo entregou ganhos de 2,02%, considerando a valorização da cota e os rendimentos pagos.

Dentre os segmentos, aquele que mais contribuiu para o resultado do mês foi o de shoppings, nossa terceira maior posição. Com as restrições de circulação praticamente encerradas em todo o país, o fluxo de pessoas e compras vem aumentando e, em alguns lugares, até surpreendendo as expectativas das associações. Vamos explorar um pouco mais esse conceito na seção de Comentários do Gestor.

A principal compra foi em VGIR11, com a intenção de aumentar a exposição em CDI. Observando o mercado de fundos recebíveis atual, consideramos que, de maneira geral, os papéis ligados ao CDI estão sendo negociados em patamares de preços superiores aos daqueles cujos portfólios estão mais concentrados em IPCA. Aumentamos a participação em VGIR11 tanto através de compras no mercado secundário quanto através da oferta pública, totalizando pouco mais de R\$ 18 milhões.

Esse valor é igual ao movimentado em nossa principal venda do mês: IRDM11. A entrada nesse fundo se deu a um preço médio próximo a R\$ 100,00. Assim, optamos por zerar a posição nele, aproveitando o ágio importante em relação a valor patrimonial e gerando um lucro interessante aos cotistas do MGFF11.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

No mês de março, conforme mencionamos, o segmento que trouxe resultados mais positivos ao fundo foi o de shopping centers. Dos quatro fundos que mais contribuíram na carteira do MGFF11, três são desse segmento: HSML11, MALL11 e BPML11. Por isso, consideramos interessante debater algumas questões pertinentes ao tema.

Frequentemente recebemos questionamentos sobre a capacidade de sobrevivência dos shoppings. O ceticismo vem principalmente do fato de que, durante esses dois anos de pandemia, por causa das restrições de movimentação, muitas pessoas adquiriram o hábito de fazer compras online e que podem não querer voltar a frequentar os shoppings. Para isso, vamos compilar algumas informações dos próprios relatórios gerenciais dos três fundos mencionados:

HSI Malls (HSML11): Receita operacional líquida (NOI) acumulada de 2022 está 8% acima dos patamares de 2019.

Malls Brasil Plural (MALL11): O SSR (Same Store Rent – Aluguel das mesmas lojas) de janeiro de 2022 foi 15% mais alto que 2021.

BTG Pactual Shoppings (BPML11): O ICVA (Índice Cielo do Varejo Ampliado) de fevereiro de 2022

apresentou alta de 6,7% em relação ao mesmo mês de 2021. É a décima alta dos últimos 12 meses.

Ainda que tenha havido, em alguns setores da economia, alguma mudança de cultura, as administradoras dos shopping centers têm feito um ótimo trabalho em se antenar às novas tendências. Como exemplo, mencionados o fato de vários shoppings estarem disponibilizando as pick-up boxes, para pessoas que, por um motivo ou outro, têm dificuldade em receber encomendas. Assim, mesmo que essas pessoas comprem algum item pela internet, elas acabam precisando ir ao shopping para retirar a sua compra, o que já gera a possibilidade de realizar alguma outra aquisição ou utilizar algum serviço do shopping, como alimentação ou entretenimento. Além disso, vemos muitos shoppings fazendo reformas e expansões para atrair empresas como faculdades e academias, o que acaba atraindo um público cativo.

Assim, não há, no nosso horizonte-base nada que nos faça temer sobre os fundos de shopping no curto-médio prazos. Claro que sempre há espaços para otimização da carteira, reduzindo ou aumentando a exposição conforme a sua relação custo-benefício em relação a de outros segmentos, mas, reiteramos que não há nada, no momento, que mude os fundamentos de nossa tese

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

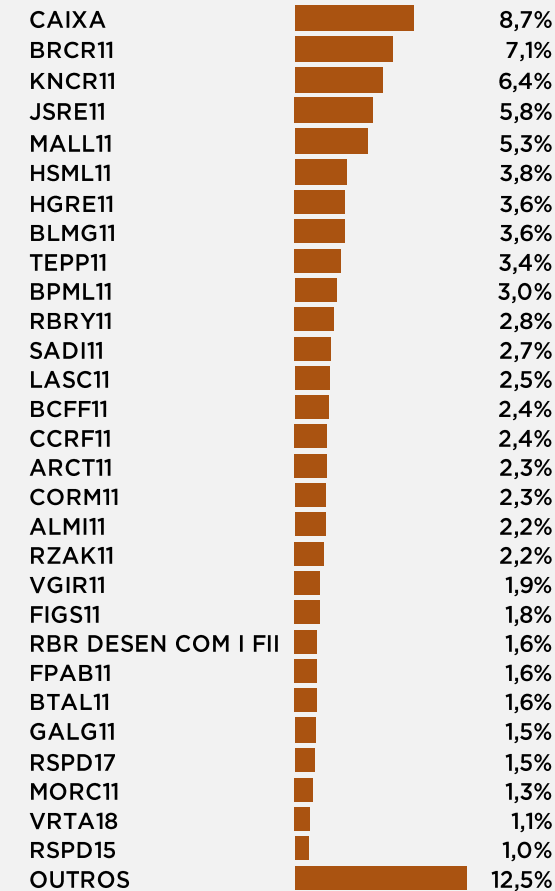
Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

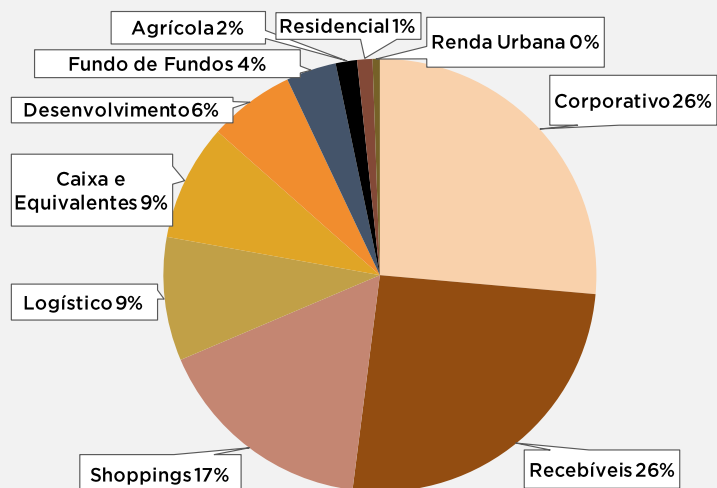
RESULTADOS DO FUNDO

Resultado do MGFF11

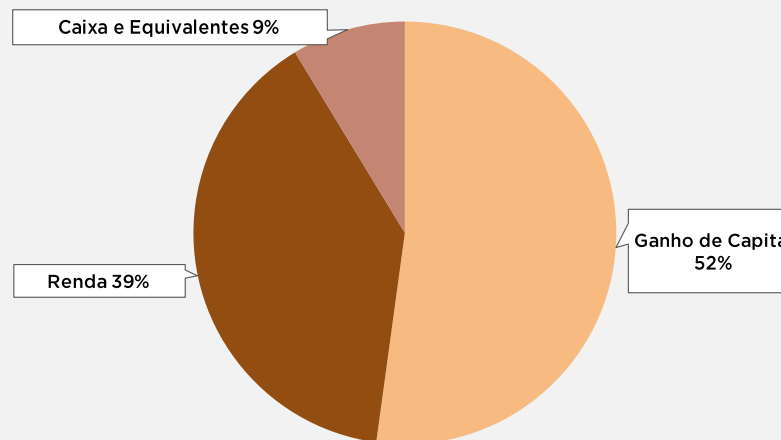
Mês	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro	6 meses
Rendimentos	4.790.129	4.661.578	5.458.203	4.985.281	4.423.211	4.267.899	28.586.301
Ganho de Capital	862.215	218.586	301.091	1.510.634	710.126	401.595	4.004.246
LCI e Liquidez	498.385	313.134	337.618	116.310	102.242	147.747	1.515.435
Total	6.150.728	5.193.299	6.096.912	6.612.224	5.235.579	4.817.241	34.105.983
Despesas (+/-)	-482.528	-488.388	-518.599	-500.546	-482.399	-534.698	-3.007.157
Resultado	5.668.200	4.704.911	5.578.312	6.111.678	4.753.181	4.282.544	31.098.825



Alocação por segmento



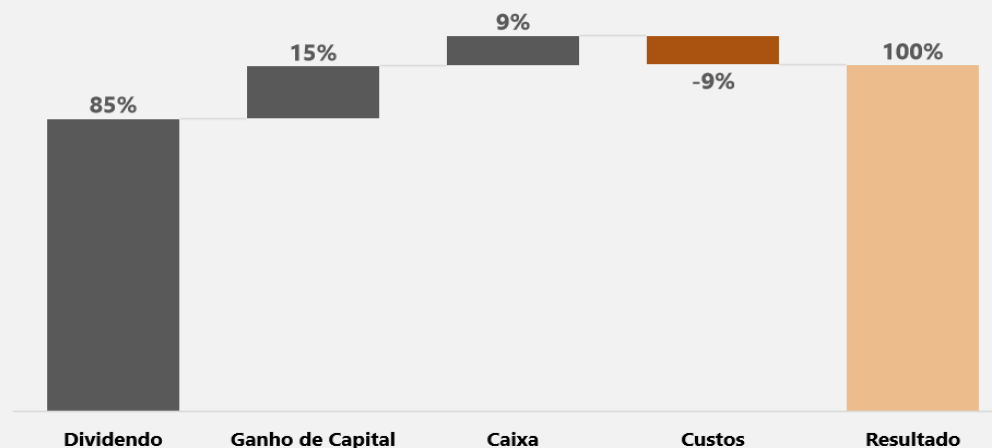
Alocação por estratégia



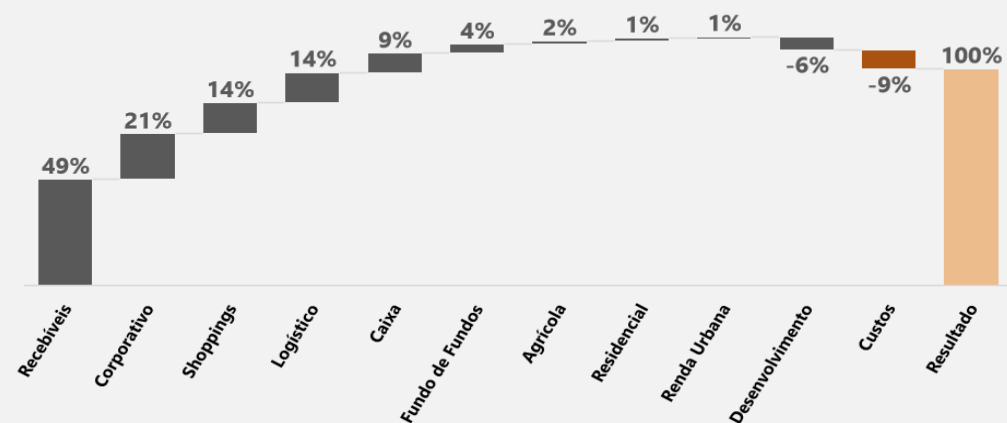
RESULTADOS DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



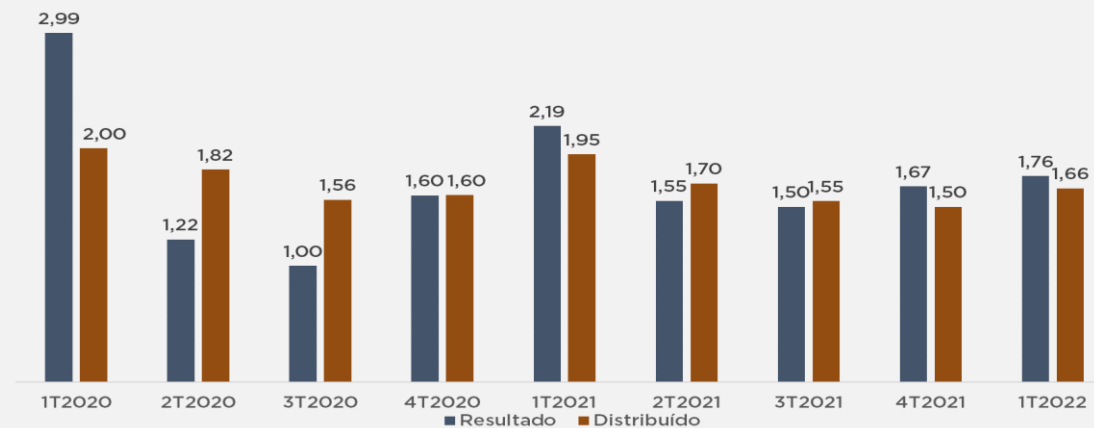
Por Segmento



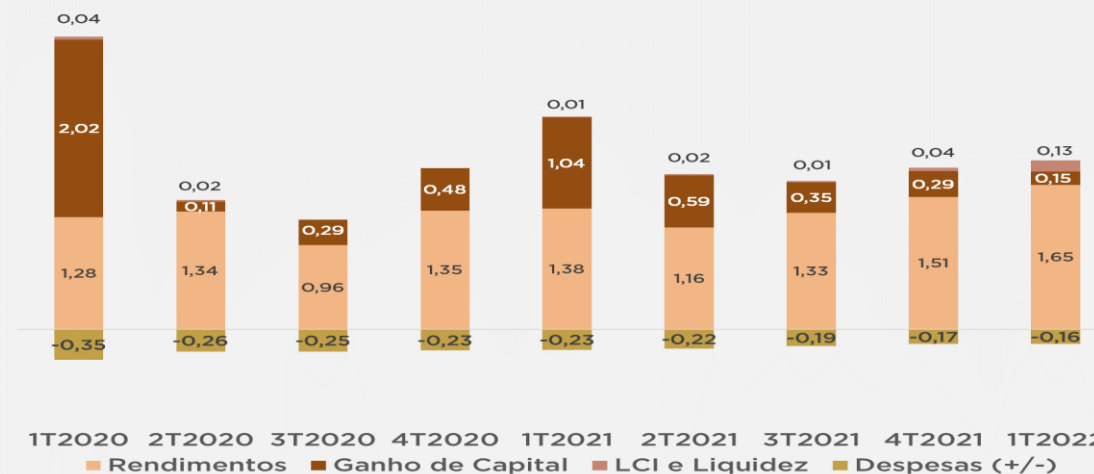
RESULTADOS DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Distribuição vs. Resultado



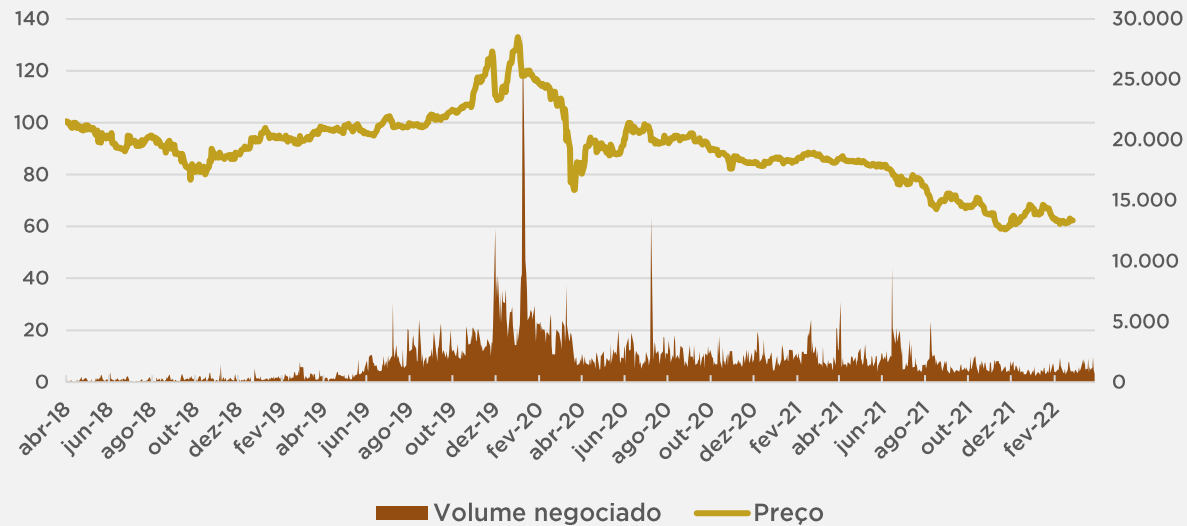
Resultado por Cota



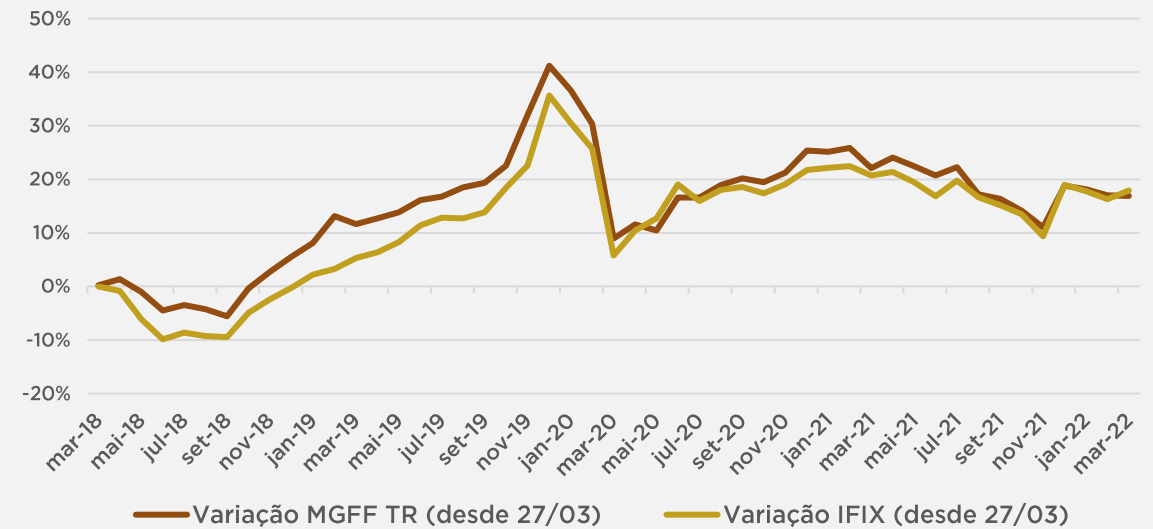
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS DO FUNDO

Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)¹ vs. IFIX Mês a Mês desde 27/03/2019



¹Retorno total calculado com base na evolução da cota patrimonial e distribuição de dividendos, ajustado pelos custos e diluição das emissões.



CONTATO:

ri@mognocapital.com

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,

2601— cj 31/32

Jardim Paulistano – São

Paulo/SP

01451-010