



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Janeiro | 2023



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\$ 629.917.970
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 69,59
- **Cotas Emitidas**
9.050.620
- **Número de Cotistas**
51.132
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,54/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Resultado recorrente de R\$ 5,6 milhões ou R\$ 0,62/cota, o maior da história do fundo
- Resultado total de R\$ 0,62/cota, o maior desde março de 2022
- Dividendo de R\$ 0,54/cota no mês, *yield* anualizado de 11,57%.
- Retorno mensal total de -2,31%, contra um resultado do IFIX de -1,60% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -5,01% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 723 mil no mês.

2 Panorama de mercado

O ano de 2023 começou com um mês de mercados globais favoráveis em que bolsas subiram, juros caíram e o dólar se enfraqueceu. A inflação segue arrefecendo nos EUA e dá sinais de pico na Europa, trazendo ânimo aos investidores em contraste com a cautela das autoridades monetárias. Ainda, indicadores de atividade mostraram redução da contração econômica mundial, puxada pela recuperação de China e Zona do Euro, e o mercado de trabalho americano permanece forte. No Brasil, discussões sobre a meta de inflação provocaram a

deterioração das expectativas de preços e juros, enquanto os agentes aguardam a definição de uma nova regra fiscal. A atividade segue desacelerando com o esgotamento da recuperação de serviços pós-pandemia e o enfraquecimento da demanda no varejo e indústria, ao passo que o núcleo do IPCA continua arrefecendo mas ainda acima da meta.

O IFIX encerrou janeiro com queda 1,60% em contraste com alta de 3,37% do Ibovespa. As perdas foram concentradas nas classes de tijolo, com exceção de shoppings. Como destacamos nos últimos comentários, entendemos que os segmentos de imóveis atualmente negociam com desconto mais interessante em relação aos recebíveis, sendo a diferença entre o *cap rate* implícito (FIIs de imóvel) e a taxa média da carteira implícita (FIIs de CRI) nos preços de tela uma métrica intuitiva para análise. Contudo, com o relevante aumento das expectativas de inflação e juros, voltamos a ressaltar a importância da diferença no regime de distribuição de inflação entre as classes. Em um cenário de Selic elevada por mais tempo, é razoável imaginar que a recuperação dos preços de FIIs demore. Assim, os dividendos recebidos ganham importância na determinação do retorno total de curto e médio prazo. Nesse caso, sabendo que a inflação é distribuída no resultado nos fundos de CRI enquanto se acumula no patrimônio dos fundos de tijolo, uma aceleração dos preços pode pedir maior alocação em recebíveis mesmo que temporariamente.

3 Performance e Alocação

Em relação a janeiro, o MGFF11 pagou rendimentos de R\$ 0,54 por cota. O valor foi creditado em 16/02/2023, com base na quantidade de cotas possuídas em 07/02/2023. Considerando os últimos 12 meses, as distribuições totalizam R\$ 6,66. Assim, o fundo entregou um *dividend yield* anualizado de 11,57% em janeiro e de 12,13% em 12 meses, em relação ao preço de mercado da cota. Além disso, o resultado recorrente do fundo foi de quase R\$ 5,6 milhões ou R\$ 0,62/cota, o maior para um mês desde que o MGFF11 foi criado. A maior contribuição positiva veio do segmento de fundos de incorporação. Com isso, a equipe de gestão optou por fazer uma reserva desse resultado para os próximos meses do semestre.

O retorno total sobre o patrimônio foi de -2,31% sendo que a principal contribuição negativa foi proveniente do segmento de lajes corporativas, com destaque para a desvalorização de mais de 11% de JSRE11 em janeiro. Ressaltamos que esse efeito é exclusivamente contábil, sem efeito caixa e, portanto, sem impacto no resultado do fundo ou na distribuição de rendimentos. De outro lado, a queda no valor da posição provoca a redução do valor patrimonial do MGFF11. Seguimos confortáveis com o investimento em JSRE11 e não temos pretensões de encerrá-lo no momento.

NOTA DO GESTOR

A principal movimentação no portfólio foi a conversão de recibos em TRXF11. Com isso, aproveitamos a negociação do ativo com ágio para reduzir nossa exposição, destravando liquidez para novas alocações.

4 Comentários do Gestor

Conforme mencionamos acima, o fundo teve um resultado recorrente em janeiro de quase R\$ 5,6 milhões ou R\$ 0,62/cota, o maior para um mês desde o início do fundo. A distribuição de rendimentos de uma única posição do nosso *book* de incorporações, RSPD11, contribuiu com R\$ 0,07/cota, explicando o bom número extraordinário. Mesmo desconsiderando estes proventos, o MGFF11 ainda teria um resultado recorrente de R\$ 0,55/cota, valor mais alto que a média dos últimos 12 meses.

Destacamos que nossas posições em fundos do segmento de incorporação foram construídas ao longo de anos e possuem um ciclo de maturação mais longo. Inicialmente, estes investimentos pesam sobre a carteira por conta da não geração de renda. Contudo, o retorno total (ou seja, a soma da renda e ganho de capital) esperado destes projetos comumente é maior em relação a ativos performados, devido ao maior risco associado aos primeiros. Assim, esperamos que o *book* de desenvolvimento entregue retornos superiores, mas em um horizonte de tempo mais longo. De fato, o expressivo dividendo proveniente de RSPD11 reflete a conclusão de um dos empreendimentos do fundo.

Optamos por manter em reserva o montante de R\$ 0,07/cota do resultado de janeiro, sendo que tal valor poderá ser usado tanto para aumentar as distribuições futuras quanto para compensar eventual realização de perdas em vendas. Assim, buscando dar maior transparência às nossas atividades, iniciamos a publicação de informações sobre a reserva de resultados no quadro resumo de resultado.

Reforçamos que o MGFF11 irá distribuir, no mínimo, 95% do seu resultado até o final do semestre nos moldes da legislação em vigor.

Agradecemos a confiança e seguimos à disposição dos nossos cotistas e do mercado em geral.

Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: <https://mognocapital.com/mgff11>

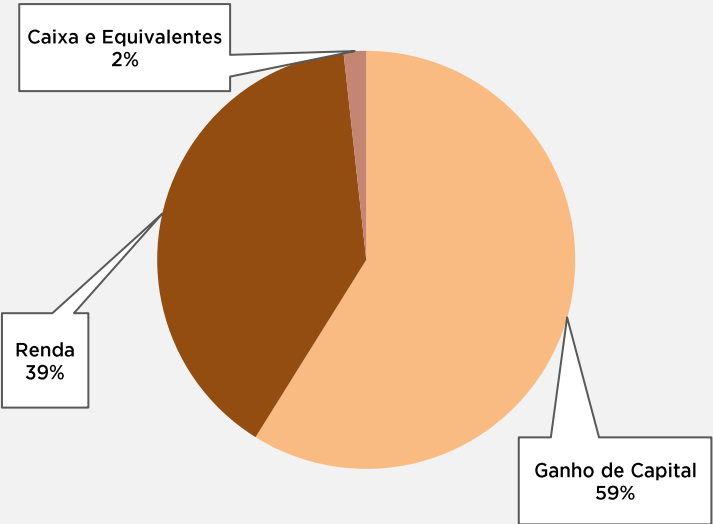
E-mail: ri@mognocapital.com

RESULTADOS

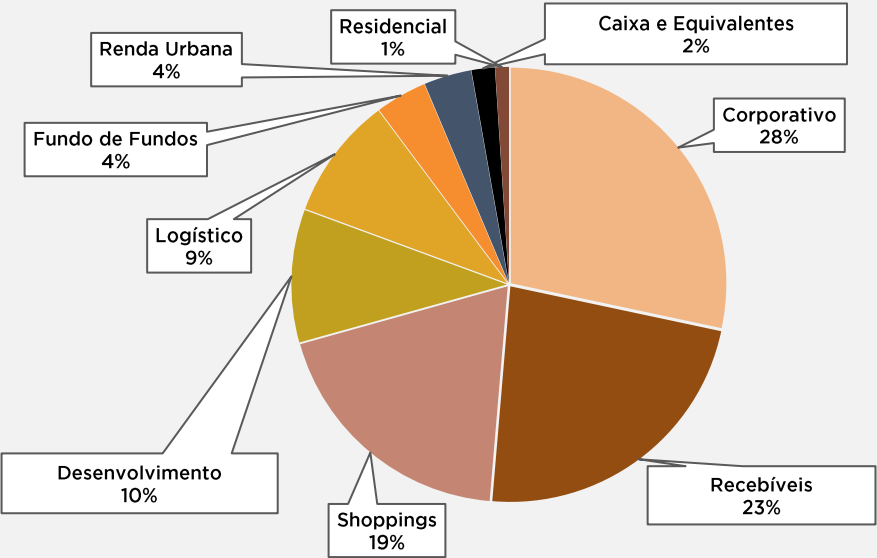
DO FUNDO

BRCR11	6,6%
KNCR11	6,3%
JSRE11	5,6%
MALL11	5,3%
CPTS11	4,4%
HSML11	4,1%
TEPP11	3,6%
HGRE11	3,6%
BLMG11	3,5%
VRTA11	3,3%
LASC11	3,2%
BPML11	3,0%
TRXF11	3,0%
SH SPECIAL OPS FII	2,7%
RBRY11	2,7%
BCFF11	2,5%
ALMI11	2,4%
RBR DESEN COM I FII	2,0%
ASMT11	2,0%
SARE11	1,8%
FIGS11	1,8%
CAIXA	1,7%
LASC14	1,7%
GALG11	1,6%
MGLG11	1,6%
PATL11	1,5%
MORC11	1,5%
RSPD17	1,4%
GTWR11	1,3%
KNIP11	1,3%
FPAB11	1,1%
OUTROS	12,1%

Alocação por estratégia



Alocação por segmento



RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do MGFF11 (em R\$)

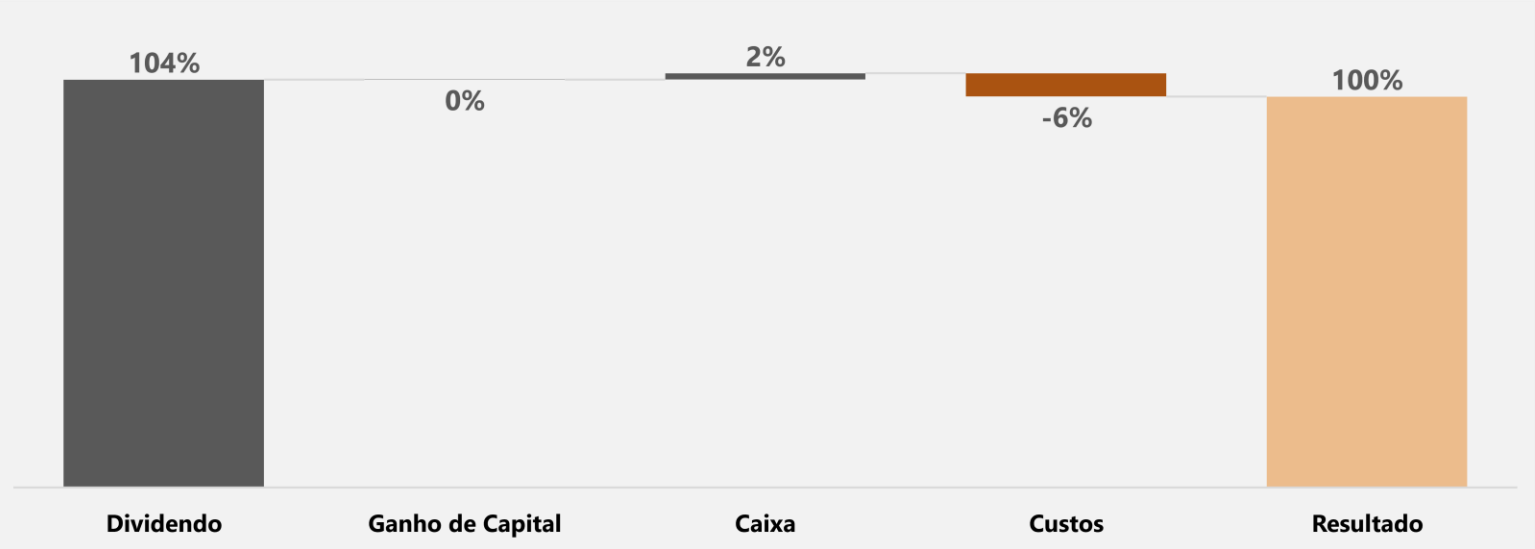
Mês	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	Semestre	12 meses
Rendimentos	4.661.578	4.790.129	4.853.502	5.167.105	5.315.132	4.988.737	4.805.688	4.837.165	4.901.034	4.732.360	4.768.219	5.859.906	5.859.906	59.680.556
Ganho de Capital	218.586	862.214	930.633	409.693	-326.893	-313.162	99.979	137.156	-61.418	-34.923	0	-601	-601	1.921.264
LCI e Liquidez	306.947	498.384	127.449	117.324	151.879	330.257	536.222	297.360	303.901	240.354	91.487	89.108	89.108	3.090.671
Total	5.187.111	6.150.727	5.911.584	5.694.122	5.140.117	5.005.832	5.441.889	5.271.681	5.143.517	4.937.791	4.859.706	5.948.414	5.948.414	64.692.491
Despesas (+/-)	-482.173	-482.528	-498.458	-534.348	-476.134	-466.911	-492.216	-519.042	-515.620	-483.526	-447.651	-334.036	-334.036	-5.732.642
Resultado	4.704.938	5.668.199	5.413.126	5.159.775	4.663.984	4.538.921	4.949.673	4.752.639	4.627.896	4.454.265	4.412.055	5.614.378	5.614.378	58.959.850
Saldo de Resultado	1.764.141	2.454.500	2.889.784	1.261.593	947.736	961.347	933.180	707.978	539.045	196.482	262	727.305		

Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

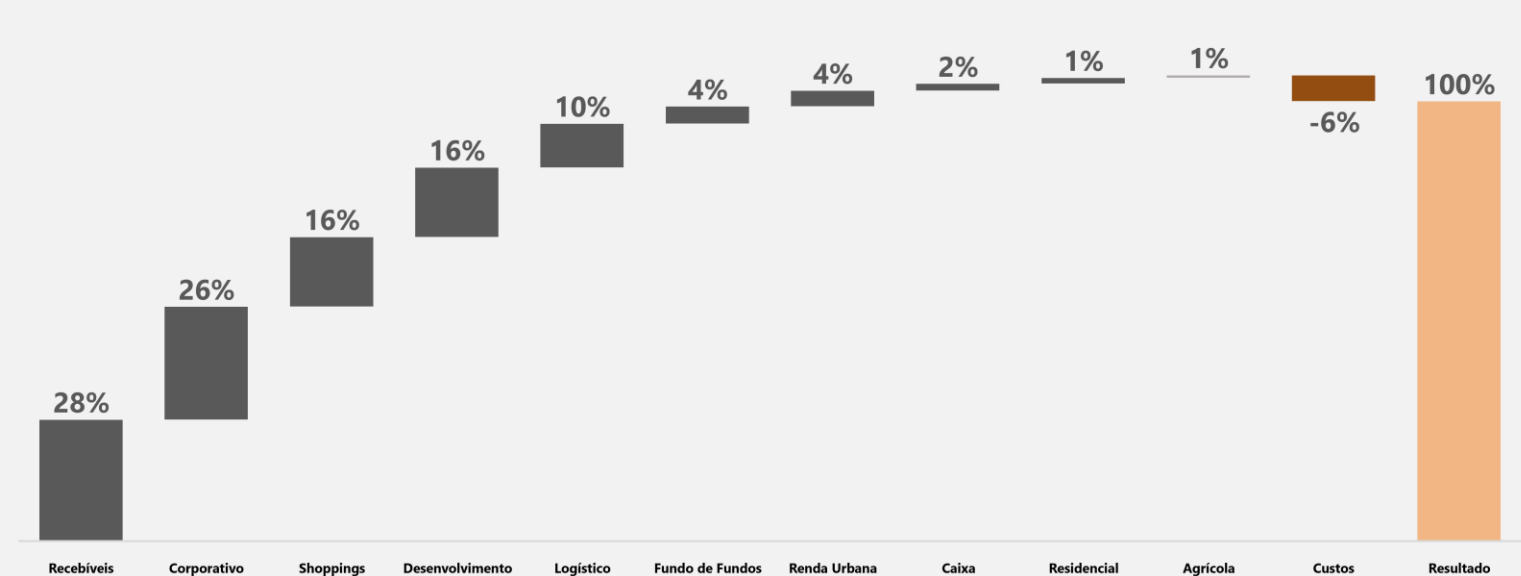
Mês	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,52	0,53	0,54	0,57	0,59	0,55	0,53	0,53	0,54	0,52	0,53	0,65	3,21	5,95
Ganho de Capital	0,02	0,10	0,10	0,05	-0,04	-0,03	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00	-0,02	0,21
LCI e Liquidez	0,03	0,06	0,01	0,01	0,02	0,04	0,06	0,03	0,03	0,03	0,01	0,01	0,20	0,33
Total	0,57	0,68	0,65	0,63	0,57	0,55	0,60	0,58	0,57	0,55	0,54	0,66	3,39	6,49
Despesas (+/-)	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,04	-0,32	-0,60
Resultado	0,52	0,63	0,60	0,57	0,52	0,50	0,55	0,53	0,51	0,49	0,49	0,62	3,06	5,89
Reserva	0,19	0,27	0,32	0,14	0,10	0,11	0,10	0,08	0,06	0,02	0,00	0,08		

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



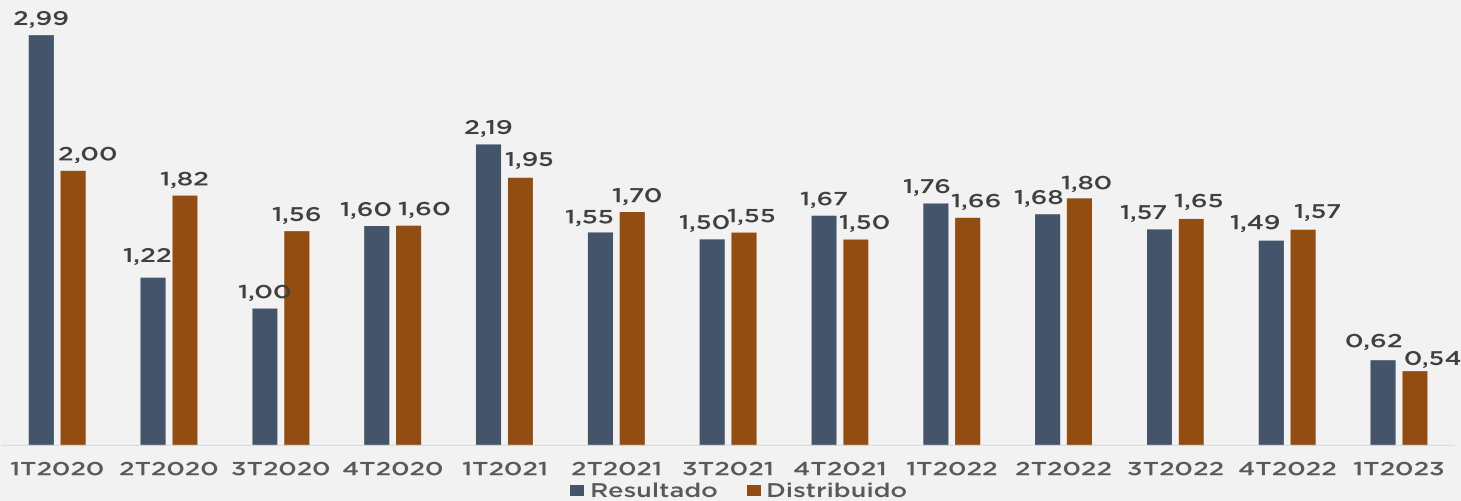
Por Segmento



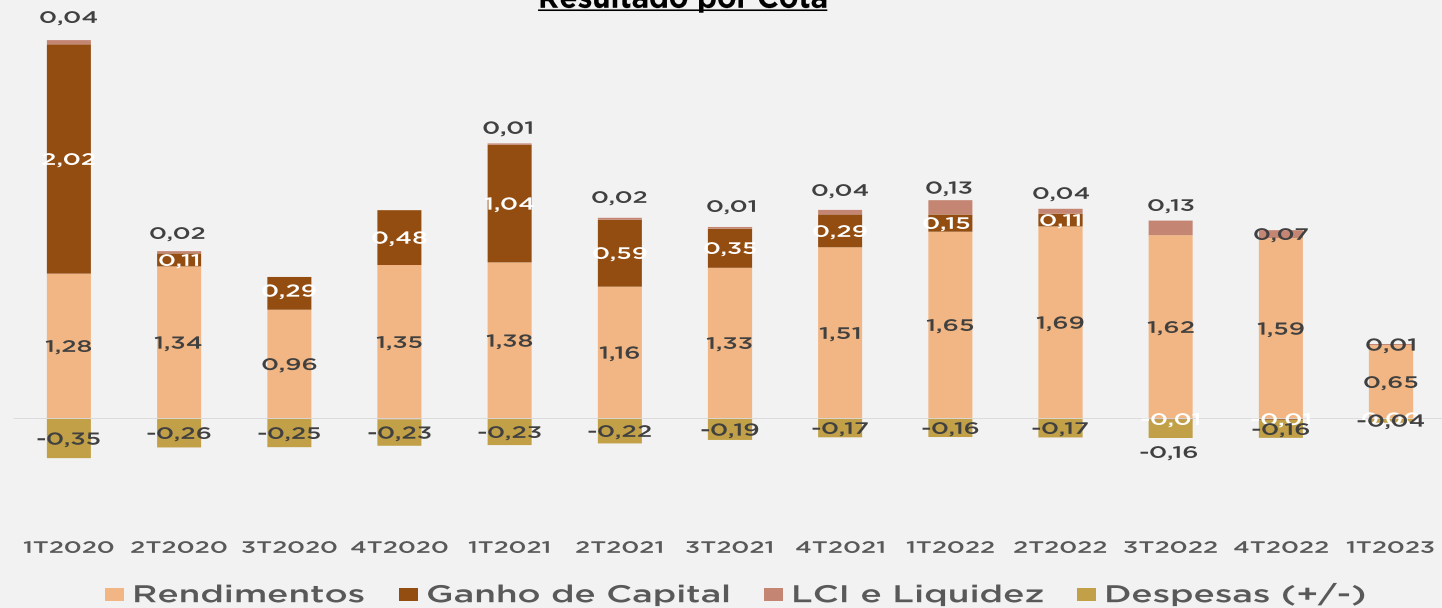
RESULTADOS
DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

RESULTADOS
DO FUNDO

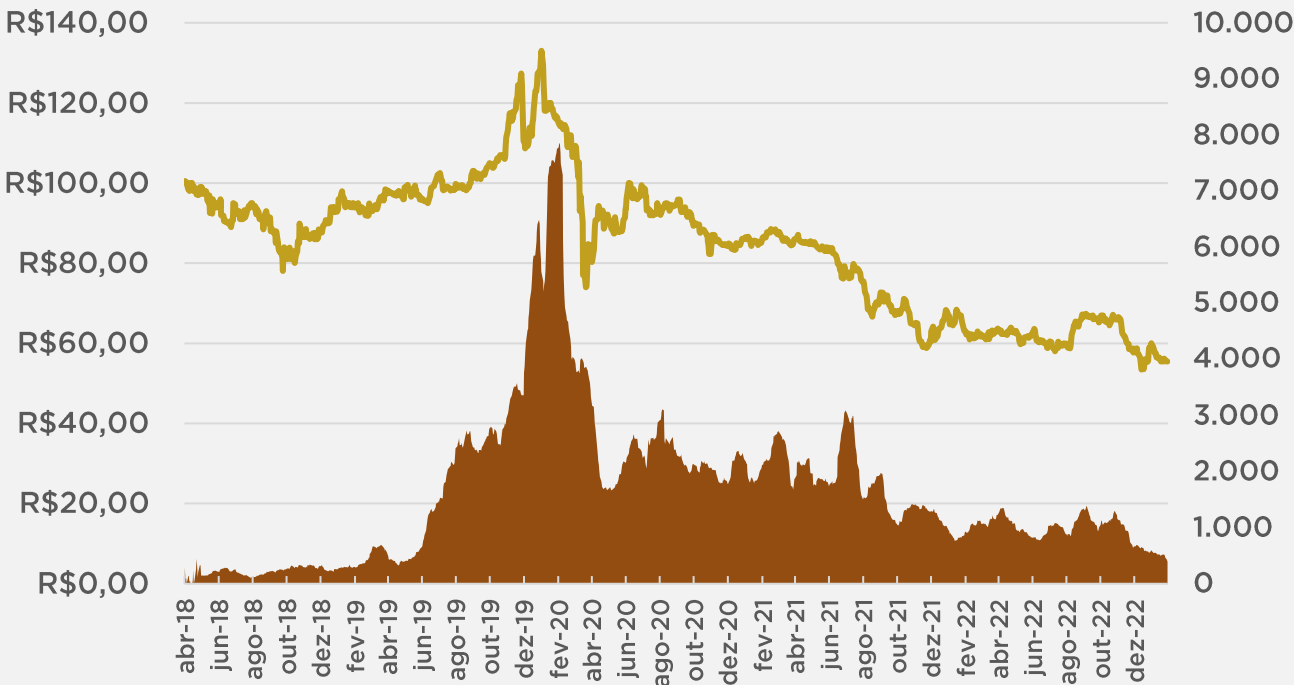


Resultado por Cota



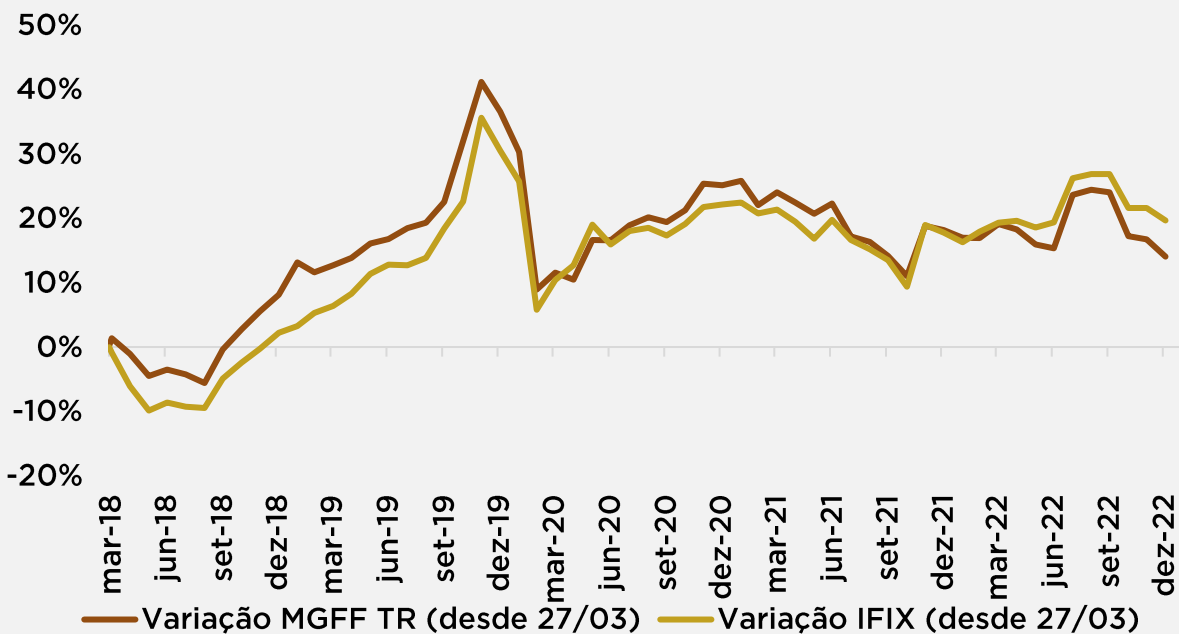
RESULTADOS DO FUNDO

Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



Média móvel últimos 21 dias úteis

Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)¹ vs. IFIX
Mês a Mês desde 27/03/2018



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