



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Março | 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\$ 609.787.024
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 67,38
- **Cotas Emitidas**
9.050.620
- **Número de Cotistas**
50.065
- **Dividendo no mês**
R\$ 0,54/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,54/cota no mês, *yield* anualizado de 12,83%.
- Retorno mensal total de -1,75%, contra um resultado do IFIX de -1,69% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 2,12% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 699 mil no mês.

2 Panorama de mercado

O estresse bancário nos EUA e Europa não impediu um mês de março positivo para os mercados, com subida generalizada das bolsas e queda dos juros longos. Ainda, o receio de uma crise bancária levou a medidas de aumento de liquidez por conta das autoridades monetárias, mas não comprometeu a elevação das taxas de juros. Do lado da atividade, os dados continuam positivos puxados por serviços na Ásia, enquanto a inflação segue elevada, mas arrefecendo nos desenvolvidos. No Brasil, o anúncio do arcabouço fiscal foi bem recebido pelo mercado, porém há expectativa de aumento da tributação para equilíbrio das contas públicas. A curva de juros segue precipitando cortes na Selic já em 2023 em meio à desaceleração da economia, contrastando com a comunicação do Banco Central e inflação persistente acompanhada de deterioração das

expectativas.

O IFIX entregou -1,69% em março contra queda de 2,91% do Ibovespa. Contudo, as perdas no mercado imobiliário foram bastante concentradas no segmento de recebíveis, em específico nos fundos de crédito high yield. Apesar do evento localizado que levou ao sell-off de um grupo particular de fundos, acreditamos que se trata de um sinal do efeito das condições mais restritivas de crédito e da desaceleração da economia na performance das carteiras. Reforçamos a importância da diversificação e da gestão de risco em investimentos high yield devido à iliquidez dos instrumentos e ao maior nível de risco indissociável da classe.

Entendemos que eventos de crédito em carteiras high yield são esperados dados os efeitos de uma piora das condições econômicas em um segmento que justamente se propõe a tomar mais risco. Considerando as condições atuais, estamos atentos para a captura de oportunidades que podem surgir com o pânico e a má precificação de ativos. Em particular, é importante (i) distinguir fundos de crédito high grade (defensivos com bom risco de crédito e boas garantias) e (ii) entender o valor total da carteira e garantias dos fundos high yield.

3 Performance e Alocação

Em referência a março/2023, o MGFF11 distribuiu rendimentos de R\$ 0,54/cota. O pagamento foi creditado em 19/04/2023, com base na quantidade de cotas possuída em 10/04/2023.

Conforme já comentamos em outros relatórios, a equipe de gestão está confortável com a carteira atual, não vendo necessidade de realizar ajustes frequentes. Ao longo do mês de março, não foram realizadas compras significativas. Na ponta vendedora, as maiores movimentações foram em KNCR11 e TRXF11, com R\$ 12,4 milhões e R\$ 3,4 milhões respectivamente. As movimentações buscam aumentar a liquidez para novas alocações com maiores descontos. Com relação a KNCR11, entendemos que o pico de juros limita ganhos futuros para a posição, enquanto TRXF11 negocia com deságio inferior aos pares. No momento, o MGFF11 possui cerca de R\$ 25 milhões ou 4% do PL em caixa.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

Em março, o MGFF11 foi o fundo com a melhor performance de mercado quando comparado com os demais fundos de fundos que fazem parte do IFIX. Enquanto vários dos peers tiveram queda nos seus valores de mercado, o MGFF11 entregou mais de 2% de valorização aos seus cotistas.

É sabido que o mercado de fundos imobiliários tem uma correlação inversa com a taxa de juros: quando as taxas de juros sobem, os FIIs tendem a cair; quando as taxas caem, os FIIs tendem a subir. Porém, essa relação não é apenas com a Selic, que é a taxa de juros mais próxima do investidor de varejo, estendendo-se também às taxas de juros longas. Nas últimas semanas, os contratos de prazo mais longo atingiram taxas significativamente mais baixas, podendo explicar parte da apreciação que os FIIs tiveram.

Um cenário de juros menores contribui de forma muito positiva para o mercado de fundos imobiliários, com efeito possivelmente dobrado para os fundos de fundos (FOFs). Além da menor taxa de desconto que beneficia todos os FIIs, os FOFs se beneficiam da valorização dos fundos imobiliários também com mais oportunidades de ganho de capital, que podem incrementar a distribuição de resultados.

Em março de 2023, o MGFF11 encerrou o mês como um dos FOFs com maior desconto em relação ao seu valor patrimonial. Em 31 de março, o fundo estava cotado a R\$ 54,00, contando com um deságio de quase 20% em relação ao seu valor contábil de R\$ 67,38. Assim como já aconteceu em outros ciclos, nos momentos em que há queda da taxa de juros, há uma tendência do valor de mercado dos fundos imobiliários se aproximar do seu valor patrimonial – ou até superá-lo.

A equipe de gestão da Mogno segue atenta a oportunidades, equilibrando os movimentos de ganhos de capital oportunistas com a manutenção de uma carteira com boa geração de renda recorrente. Como mencionado em oportunidades anteriores, nossa estratégia de investimento busca maximizar os resultados de curto prazo sem comprometer os retornos de longo prazo.

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

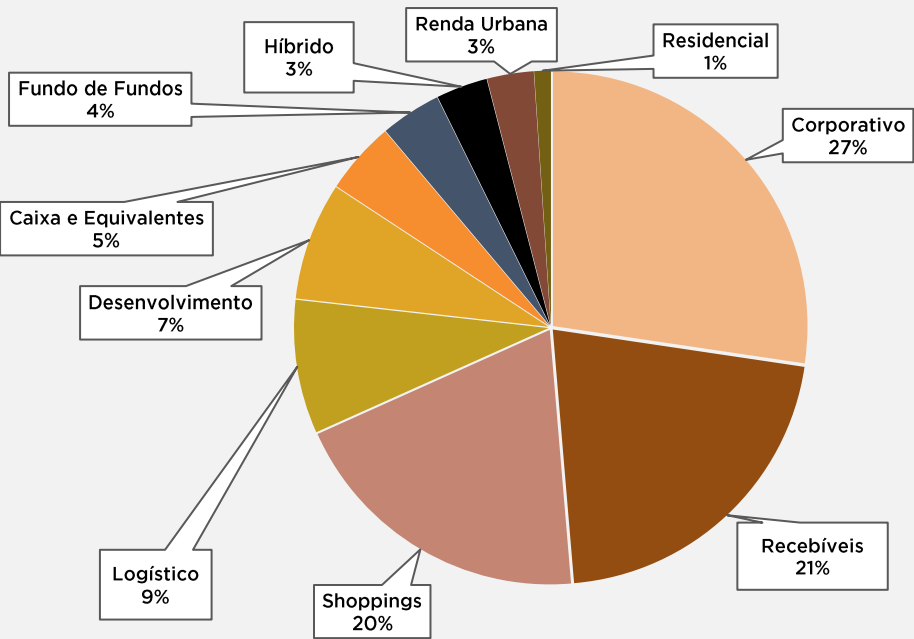
Equipe Imobiliária Mogno Capital

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

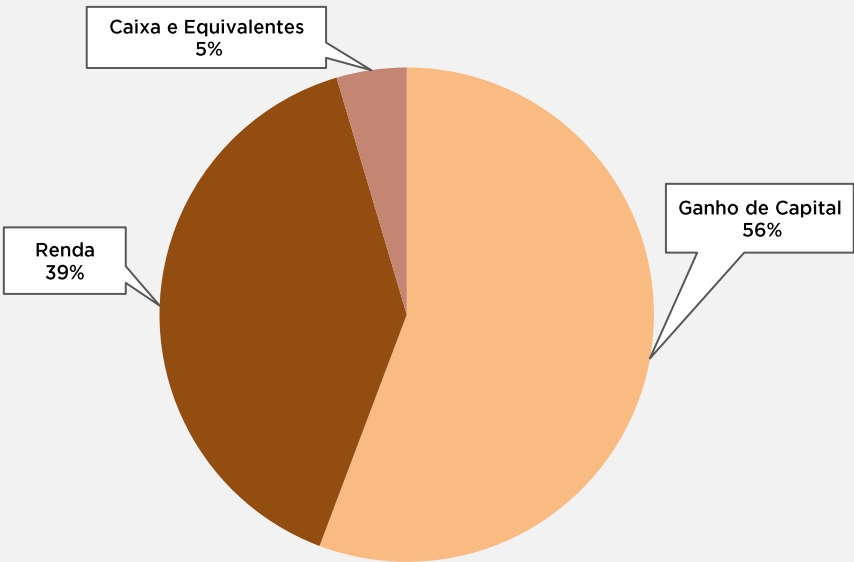
E-mail: ri@mognocapital.com

RESULTADOS DO FUNDO

Alocação por
segmento



Alocação por
estratégia



BRCR11	6,3%
JSRE11	5,5%
MALL11	5,2%
CAIXA	4,6%
CPTS11	4,4%
KNCR11	4,4%
HSML11	4,2%
HGRE11	3,6%
TEPP11	3,6%
LASC11	3,4%
VRTA11	3,3%
SHSO11	3,3%
BLMG11	3,0%
BPML11	2,9%
RBRY11	2,8%
BCFF11	2,5%
TRXF11	2,5%
RBR DESEN COM I FII	2,1%
ALMI11	2,1%
FIGS11	1,8%
LASC14	1,8%
ASMT11	1,8%
SARE11	1,7%
SNLG11	1,6%
GALG11	1,5%
PATL11	1,5%
MORC11	1,5%
RSPD17	1,4%
GTWR11	1,3%
KNIP11	1,3%
FPAB11	1,1%
OUTROS	12,1%

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do MGFF11 (em R\$)

Mês	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	Semestre	12 meses
Rendimentos	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	5.572.816	4.928.620	16.361.342	60.730.285
Ganho de Capital	930.633	409.693	-326.893	-313.162	99.979	137.156	-61.418	-34.923	0	-601	-59	-297.707	-298.367	542.697
LCI e Liquidez	127.449	117.324	151.879	330.257	536.222	297.360	303.901	240.354	91.487	89.108	81.490	128.374	298.973	2.495.205
Total	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	5.654.248	4.759.287	16.361.948	63.768.187
Despesas (+/-)	-498.458	-534.348	-476.134	-466.911	-492.216	-519.042	-515.620	-483.526	-447.651	-334.036	-668.437	-447.784	-1.450.257	-5.884.161
Resultado	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	4.985.811	4.311.503	14.911.691	57.884.026
Saldo de Resultado	2.889.784	1.261.593	947.736	961.347	933.180	707.978	539.045	196.482	262	727.305	825.519	249.687		

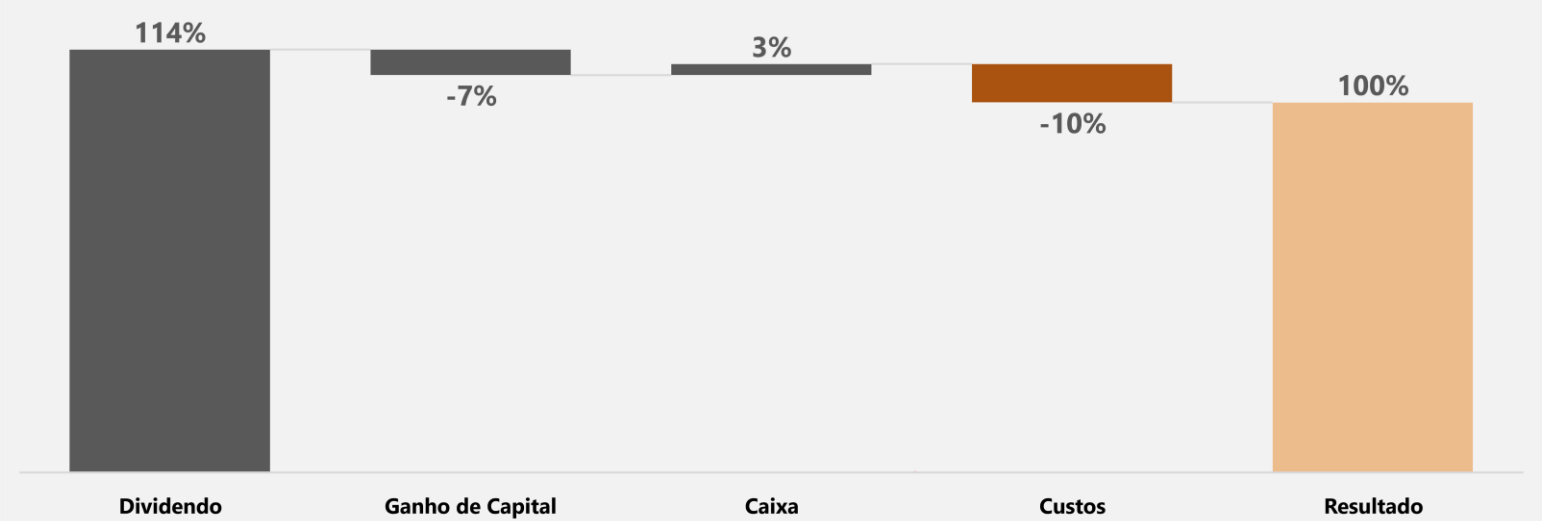
Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

Mês	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,54	0,57	0,59	0,55	0,53	0,53	0,54	0,52	0,53	0,65	0,62	0,54	1,81	6,71
Ganho de Capital	0,10	0,05	-0,04	-0,03	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-0,03	0,06
LCI e Liquidez	0,01	0,01	0,02	0,04	0,06	0,03	0,03	0,03	0,01	0,01	0,01	0,01	0,03	0,28
Total	0,65	0,63	0,57	0,55	0,60	0,58	0,57	0,55	0,54	0,66	0,62	0,53	1,81	7,05
Despesas (+/-)	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,04	-0,07	-0,05	-0,16	-0,65
Resultado	0,60	0,57	0,52	0,50	0,55	0,53	0,51	0,49	0,49	0,62	0,55	0,48	1,65	6,40
Reserva	0,32	0,14	0,10	0,11	0,10	0,08	0,06	0,02	0,00	0,08	0,09	0,03		

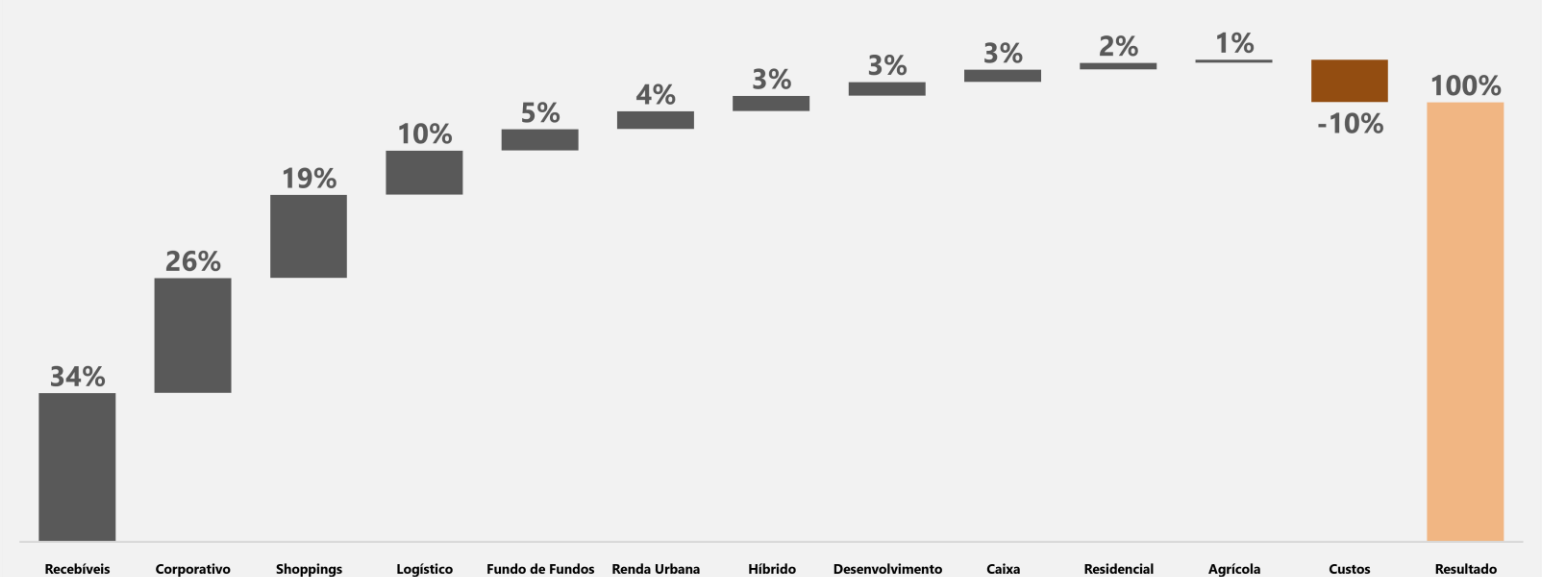
Composição do Resultado (% Carteira)

RESULTADOS
DO FUNDO

Origem dos Ganhos

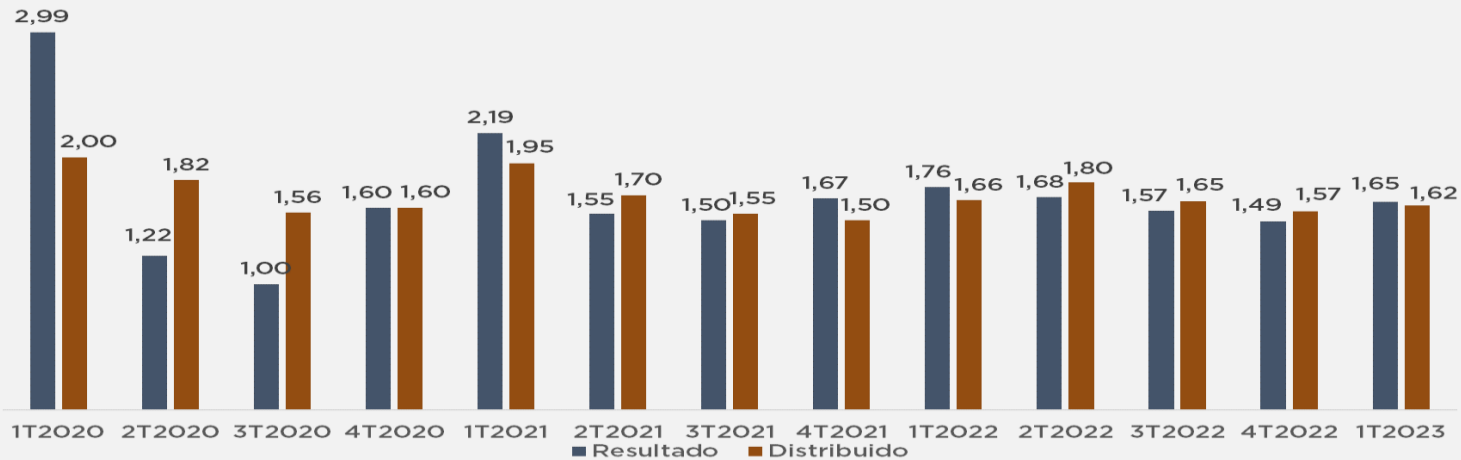


Por Segmento



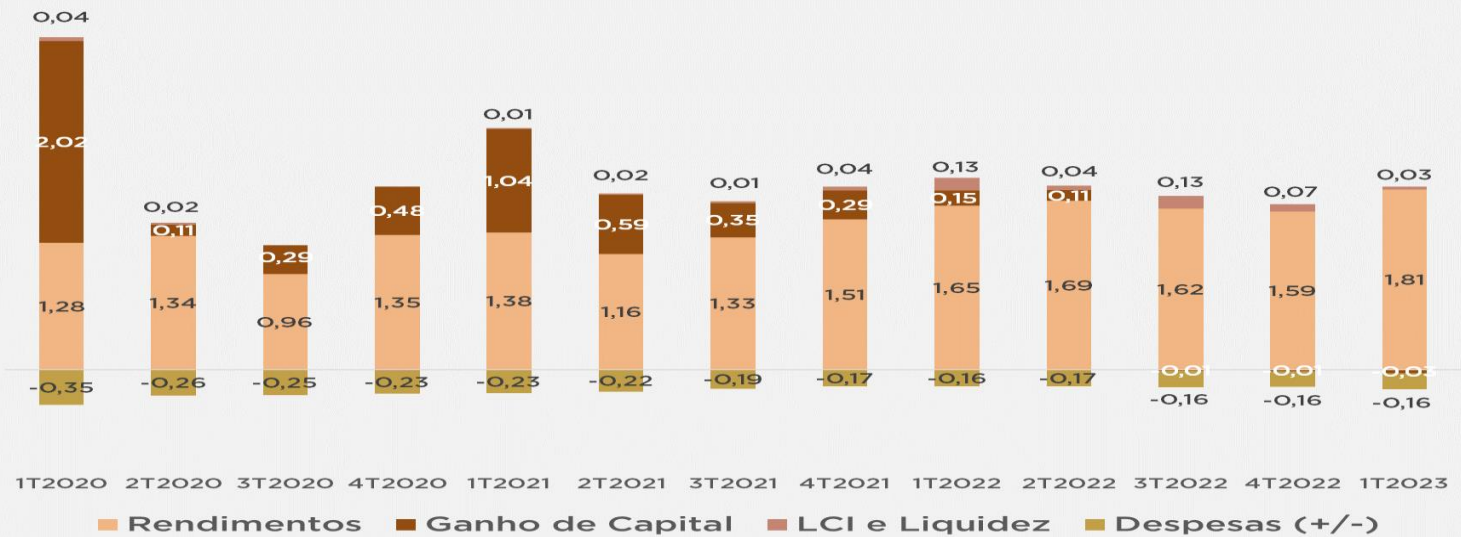
Composição do Resultado (% Carteira)

Distribuição vs. Resultado



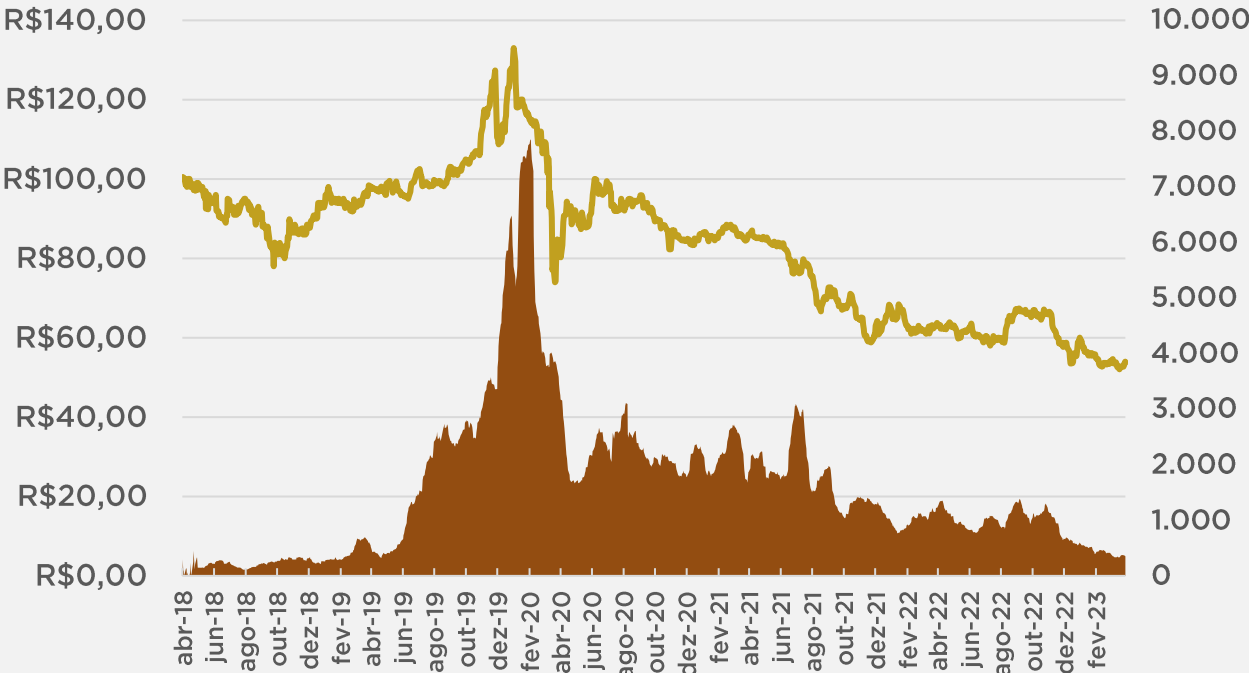
RESULTADOS
DO FUNDO

Resultado por Cota



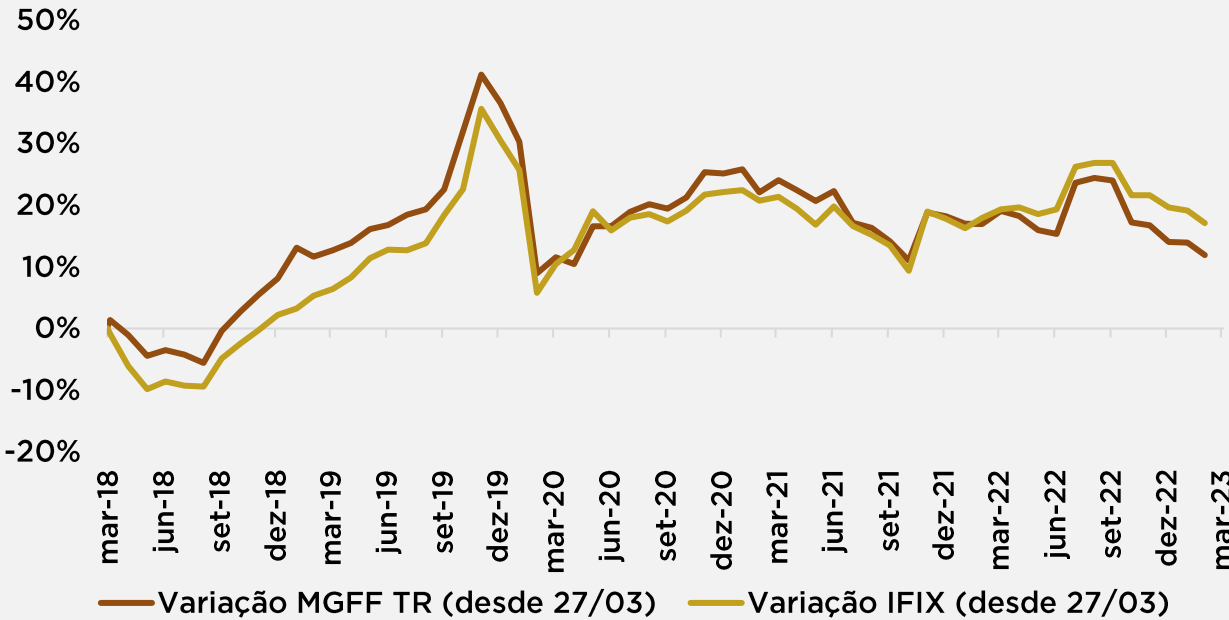
RESULTADOS DO FUNDO

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