



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Fevereiro | 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\$ 624.991.540
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 69,05
- **Cotas Emitidas**
9.050.620
- **Número de Cotistas**
50.828
- **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 12,34%.
- Retorno mensal total de -0,11%, contra um resultado do IFIX de -0,45% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -1,52% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 823 mil no mês.

2 Panorama de mercado

Os mercados apresentaram desempenho fraco em fevereiro com queda das bolsas globais acompanhadas de aumento dos juros e um dólar forte. A resiliência da atividade nos EUA e a melhora no resto do mundo, com a primeira expansão do PMI em 7 meses, traz preocupações sobre o nível de aperto monetário a frente uma vez que a inflação arrefece mas segue elevada. No Brasil, os agentes monitoram as discussões da nova âncora fiscal e os impactos de relevantes eventos no mercado de crédito privado. A deterioração das expectativas longas de inflação acompanha uma precificação de cortes graduais da Selic, mas começando já em 2023. Finalmente, a economia continua com sinais diversos de desaceleração, contrastando com a persistência de forte crescimento da renda real.

O IFIX caiu 0,45% no mês contra uma desvalorização de 7,49% do Ibovespa, com perdas distribuídas pelos segmentos e mais acentuadas nos fundos de tijolo. Revisando os fundamentos do mercado imobiliário, vemos a discrepância entre ativos *premium* e os demais nos segmentos de escritórios (classe A+ em áreas primárias de São Paulo com vacância de um dígito e alugueis subindo) e shoppings (resultados melhores nos shoppings de alto padrão). Quanto aos galpões, o arrefecimento da demanda das varejistas combinado à nova ABL entregue já provoca ligeiro aumento da vacância e quedas nos preços pedidos. Nos recebíveis, já enxergamos os efeitos da deterioração das condições de crédito e destacamos a importância da saúde dos devedores, da estrutura de dívida e principalmente das garantias ao avaliar papéis.

3 Performance e Alocação

Em relação a fevereiro, o MGFF11 distribuiu R\$ 4,9 milhões em rendimentos, o que equivale a R\$ 0,54, em linha com o mês anterior. O valor foi pago em 16/03/2022, com base na posição de cotas de 07/03/2023. O resultado geral do fundo foi de R\$ 0,55/cota.

No acumulado do ano, o fundo teve um resultado total de R\$ 1,17/cota e distribuiu R\$ 1,08/cota. Atualmente, o MGFF11 possui uma reserva de resultado não

distribuído de R\$ 825 mil, ou pouco mais de R\$ 0,09/cota. Até o final do semestre, o fundo deverá distribuir, no mínimo 95% do seu resultado, conforme legislação vigente.

Em fevereiro, o fundo não realizou nenhuma compra ou venda relevante. Consequentemente, não houve nenhum ganho de capital, sendo todo o resultado do mês (de R\$ 0,55/cota) oriundo exclusivamente de resultado recorrente da carteira.

Na visão patrimonial desse mês, a principal contribuição positiva veio de JSRE11, que foi um dos principais detratores do mês anterior, gerando um ganho de R\$ 1,7 milhões. De outro lado, os nomes com maior impacto negativo foram BRGR11 e BLMG11, com R\$ 3,1 milhões e R\$ 1,7 milhão respectivamente. Ressaltamos que essas quedas não impactam a distribuição de resultados do fundo, já que as posições não foram vendidas.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

Conforme mencionado anteriormente, a equipe de gestão do MGFF11 está empenhada em melhorar continuamente os resultados recorrentes do fundo. Isso requer levar em consideração não apenas as variáveis macroeconômicas, mas também a realidade individual de cada investimento na carteira e como esses fatores interagem. A inflação atual, que está mais persistente do que inicialmente previsto pelo mercado, pode ser positiva para a geração de resultados do fundo.

Atualmente, 28% do MGFF11 está investido em fundos de lajes corporativas. Várias regiões de São Paulo estão com uma vacância abaixo de 10%, um nível que tradicionalmente é um ponto de virada: quando a vacância está acima desse número, os inquilinos têm mais poder de barganha, e os proprietários precisam oferecer carências, conceder descontos e ser flexíveis com os reajustes; quando a oferta de espaços disponíveis fica mais escassa, os proprietários ganham força na negociação e os locatários têm menos opções. Portanto, muitos fundos de escritórios terão a possibilidade de aumentar gradualmente os preços dos espaços vagos, além de aplicar reajustes inflacionários acordados nos contratos. É importante notar que muitos contratos foram recentemente renegociados para o IPCA, que está atualmente em níveis muito superiores ao IGP-M, índice tradicionalmente usado para esse tipo de contrato.

Além disso, 23% do patrimônio do MGFF11 está investido em fundos de recebíveis. Os dois principais indicadores usados para os CRIs desses fundos são o IPCA e o CDI. Com a Selic em patamares próximos aos de 2015-2016 e o IPCA previsto para quase 6% em 2023, espera-se que esses fundos tenham resultados positivos.

Em resumo, acreditamos que o MGFF11 está bem posicionado no cenário atual. Sabemos que algumas posições atingirão sua maturidade mais rapidamente, enquanto outras levarão mais tempo para gerar o resultado desejado. Continuamos monitorando nossos investimentos para buscar o melhor equilíbrio entre a geração de resultados mensais interessantes e a valorização do capital investido a 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>

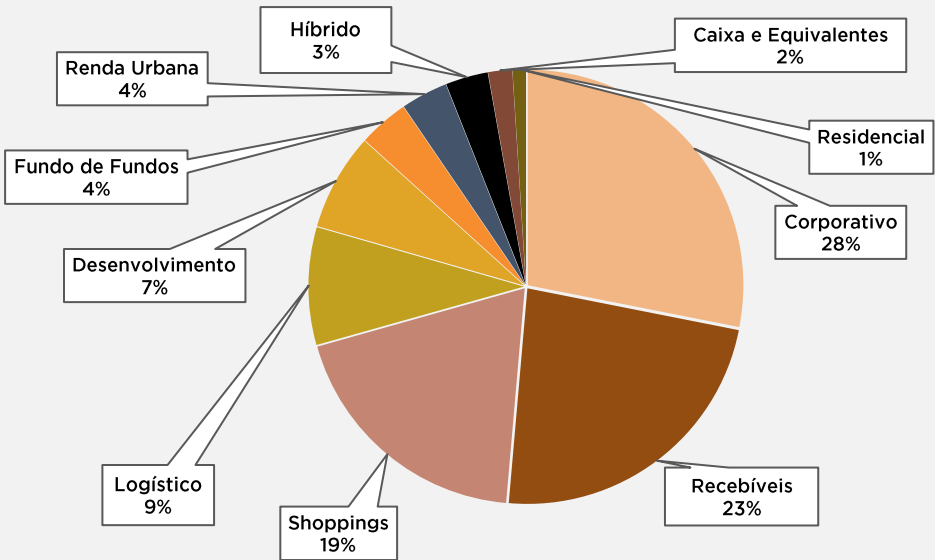
E-mail: ri@mognocapital.com

RESULTADOS

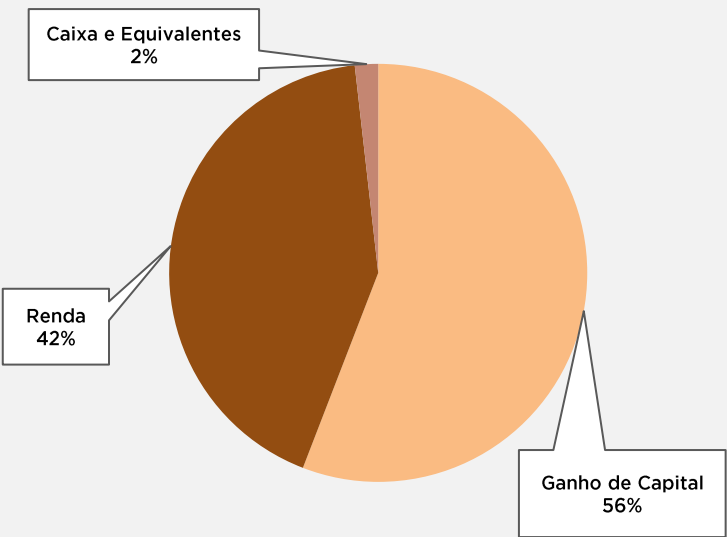
DO FUNDO

KNCR11	6,3%
BRCR11	6,1%
JSRE11	5,9%
MALL11	5,1%
CPTS11	4,5%
HSML11	4,1%
HGRE11	3,6%
TEPP11	3,5%
VRTA11	3,4%
LASC11	3,3%
BLMG11	3,3%
SHSO11	3,2%
BPML11	3,0%
TRXF11	3,0%
RBRY11	2,7%
BCFF11	2,4%
ALMI11	2,4%
RBR DESEN COM I FII	2,1%
ASMT11	2,0%
SARE11	1,8%
CAIXA	1,8%
LASC14	1,7%
FIGS11	1,7%
SNLG11	1,6%
GALG11	1,5%
MORC11	1,5%
PATL11	1,4%
RSPD17	1,4%
GTWR11	1,3%
KNIP11	1,3%
FPAB11	1,1%
OUTROS	11,9%

Alocação por segmento



Alocação por estratégia



RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do MGFF11 (em R\$)

Mês	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	Semestre	12 meses
Rendimentos	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	5.572.816	5.859.906	55.018.978
Ganho de Capital	862.214	930.633	409.693	-326.893	-313.162	99.979	137.156	-61.418	-34.923	0	-601	-59	-601	1.702.678
LCI e Liquidez	498.384	127.449	117.324	151.879	330.257	536.222	297.360	303.901	240.354	91.487	89.108	81.490	89.108	2.783.725
Total	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	5.654.248	5.948.414	59.505.381
Despesas (+/-)	-482.528	-498.458	-534.348	-476.134	-466.911	-492.216	-519.042	-515.620	-483.526	-447.651	-334.036	-668.437	-334.036	-5.250.468
Resultado	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	4.985.811	5.614.378	54.254.912
Saldo de Resultado	2.454.500	2.889.784	1.261.593	947.736	961.347	933.180	707.978	539.045	196.482	262	727.305	825.519		

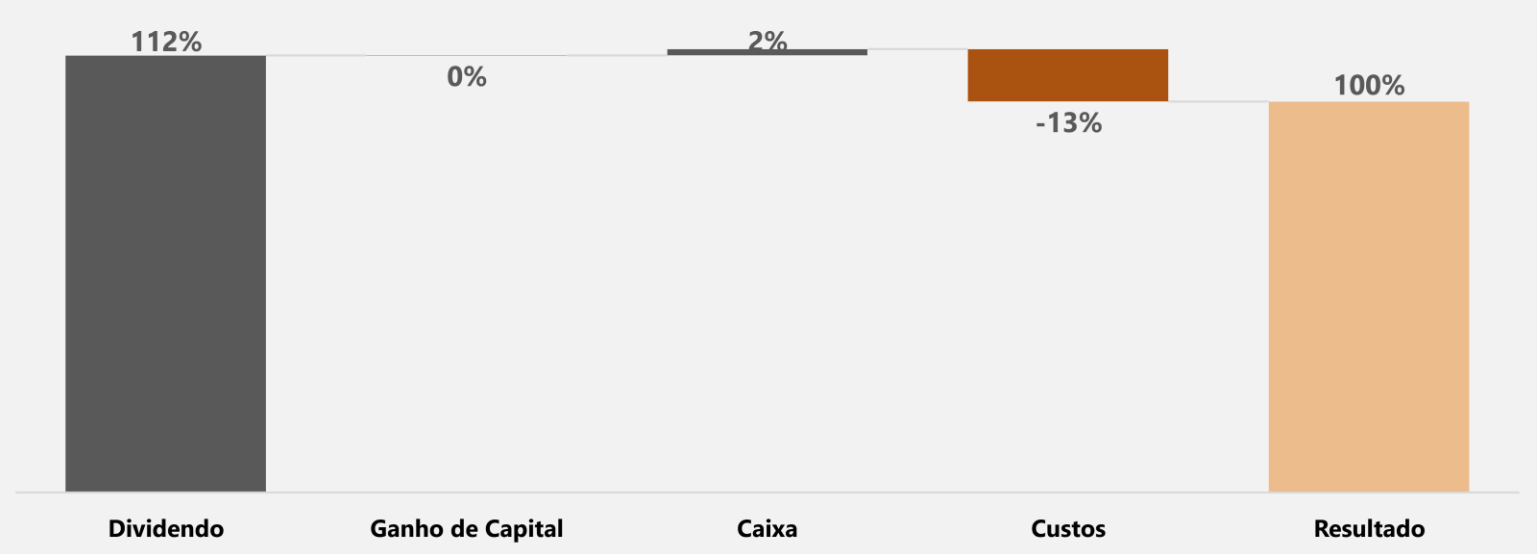
Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

Mês	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,53	0,54	0,57	0,59	0,55	0,53	0,53	0,54	0,52	0,53	0,65	0,62	3,21	5,43
Ganho de Capital	0,10	0,10	0,05	-0,04	-0,03	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,02	0,19
LCI e Liquidez	0,06	0,01	0,01	0,02	0,04	0,06	0,03	0,03	0,03	0,01	0,01	0,01	0,20	0,30
Total	0,68	0,65	0,63	0,57	0,55	0,60	0,58	0,57	0,55	0,54	0,66	0,62	3,39	5,92
Despesas (+/-)	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,04	-0,07	-0,32	-0,54
Resultado	0,63	0,60	0,57	0,52	0,50	0,55	0,53	0,51	0,49	0,49	0,62	0,55	3,06	5,89
Reserva	0,27	0,32	0,14	0,10	0,11	0,10	0,08	0,06	0,02	0,00	0,08	0,09		

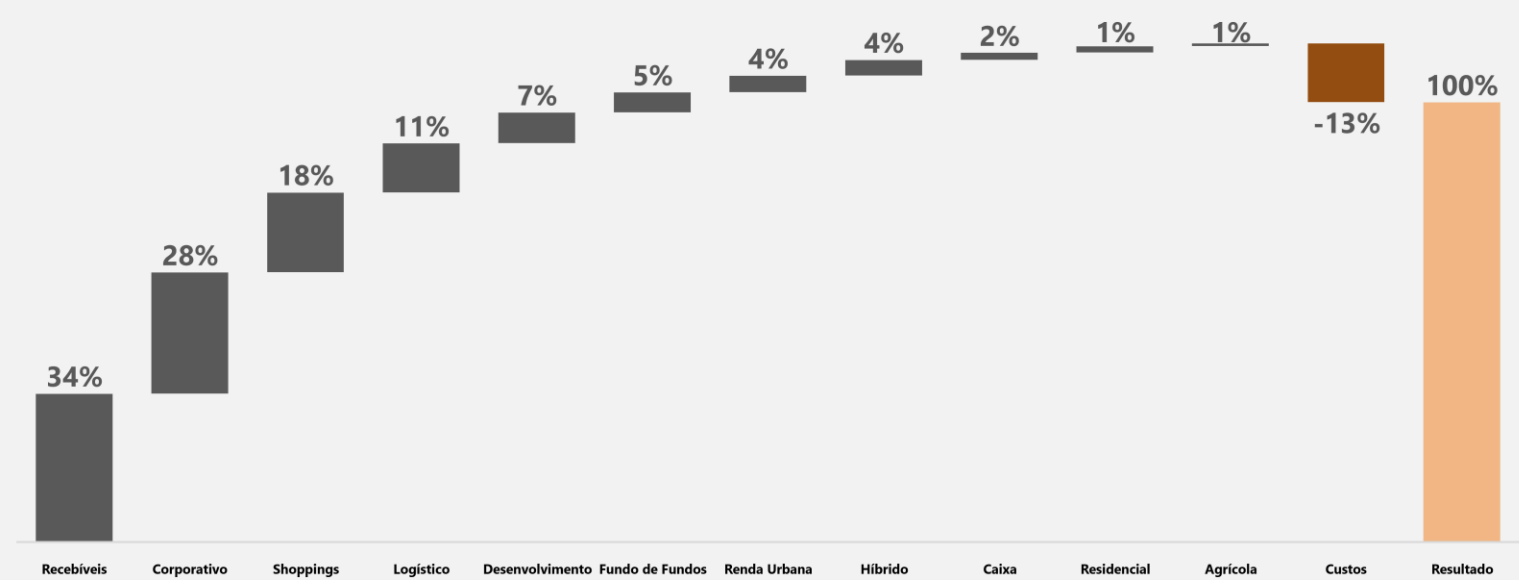
Composição do Resultado (% Carteira)

RESULTADOS
DO FUNDO

Origem dos Ganhos



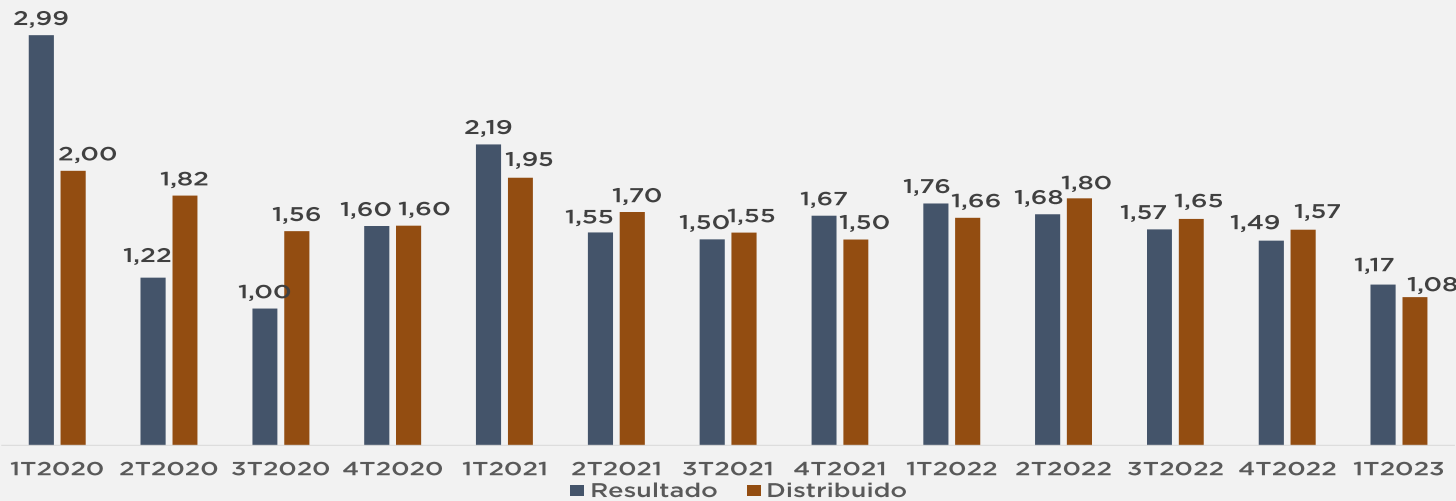
Por Segmento



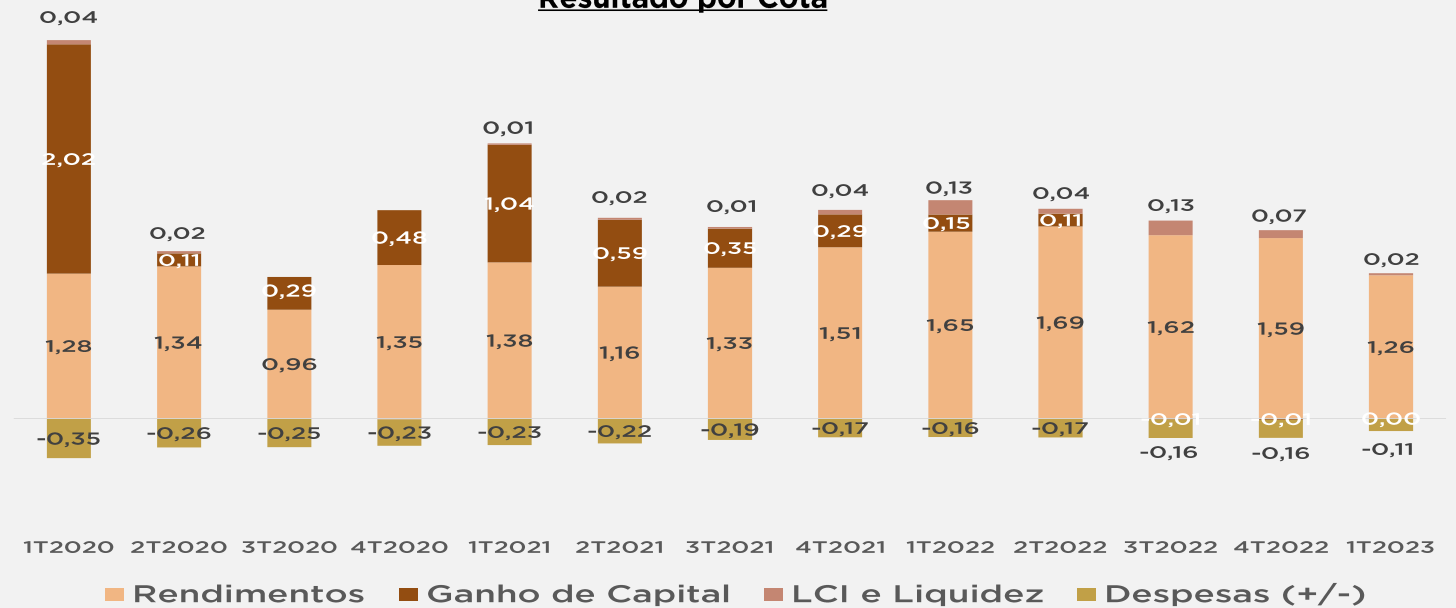
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura

Composição do Resultado (% Carteira)

RESULTADOS
DO FUNDO

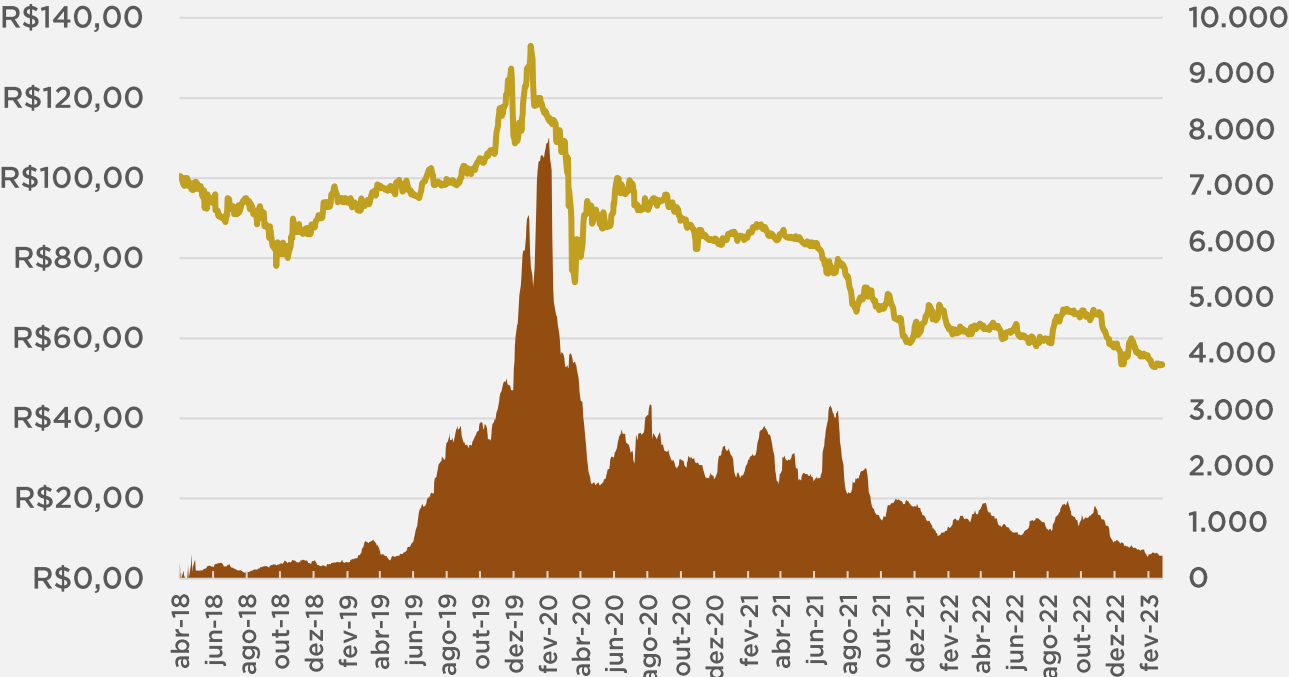


Resultado por Cota



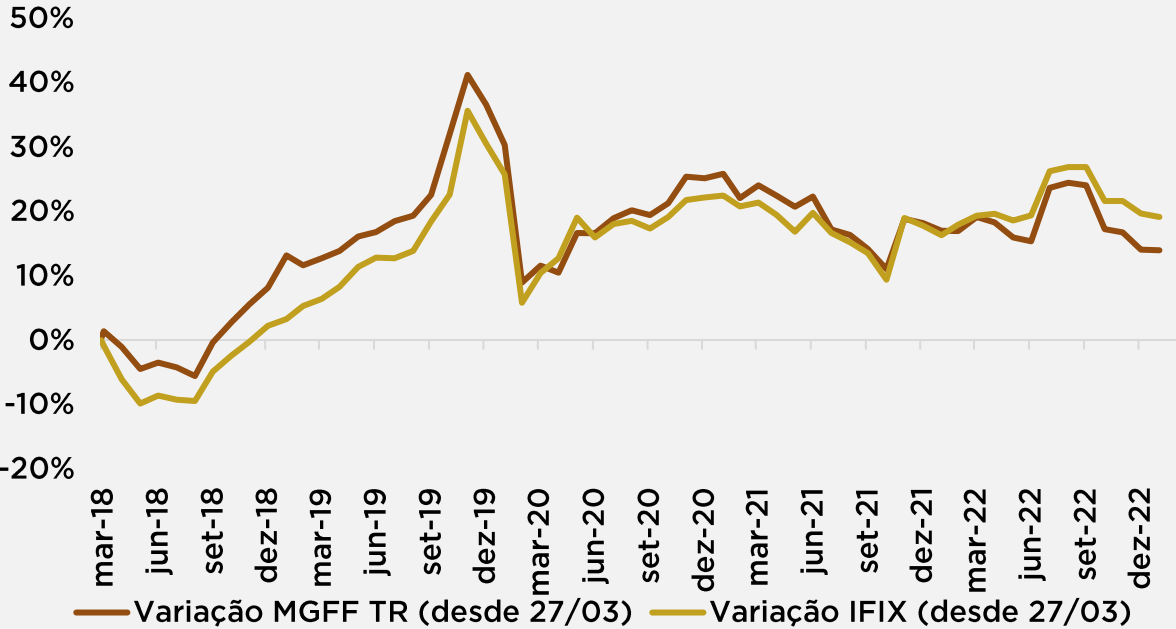
RESULTADOS DO FUNDO

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