

A decorative graphic in the top right corner of the page consists of a cluster of scattered, multi-colored squares in shades of black, orange, yellow, brown, and pink, arranged in a roughly circular pattern.

MGFF11 MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Janeiro | 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\$ 705.006.354,13

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 77,89

• Cotas Emitidas

9.050.620

• Número de Cotistas

50.102

• 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 10,15%.
- Retorno mensal total de -0,55%, contra um resultado do IFIX de -0,99% no mês;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -6,21% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

A apreensão com as sinalizações mais *hawkish* dos Bancos Centrais para controlar a inflação afetaram significativamente os ativos de risco globais. As bolsas tiveram quedas expressivas e o dólar voltou a ganhar força, acendendo um alerta para o crescimento econômico. Aqui no Brasil, o movimento foi reverso (Bolsa para cima e dólar para baixo), principalmente pela valorização das *commodities* (petróleo e aço) e pelo maior fluxo de investimento estrangeiro. Os dados de geração de emprego vêm mostrando resiliência, enquanto a indústria e o varejo

demonstram fraqueza acompanhados dos impactos do aumento de juros para 10,75% a.a. no início de fevereiro. O IPCA de janeiro veio em linha com a expectativa e demonstrou um certo arrefecimento, mas o Banco Central continua sinalizando novos aumentos de juros a fim de ancorar as expectativas de inflação. Ainda, o governo iniciou uma discussão visando reduzir os impostos federais sobre os combustíveis, criando pressão sobre os gastos públicos.

O IFIX teve queda de 0,99% em janeiro contra um aumento expressivo de 6,98% do Ibovespa, em correção da forte alta registrada no último mês de 2021. As perdas foram disseminadas por praticamente todos os segmentos de tijolo, por outro lado recebíveis entregaram retornos positivos acompanhando o aumento de inflação e juros. Seguimos com a visão que os fundamentos imobiliários seguem sólidos, mas percebemos um enfraquecimento de vendas dos shoppings. Estamos acompanhando cautelosamente o possível fim do ciclo de aperto monetário, a fim de justificar a troca de recebíveis, que parecem estar próximos de seu

preço justo, pelo segmento de tijolos. Por fim, a CVM emitiu nota de esclarecimento envolvendo a discussão de distribuição de dividendo em linha com as práticas usuais de mercado. A comunicação traz segurança jurídica apesar do caso ainda poder ser objeto de pedido de reconsideração. Vamos abordar melhor esse assunto na seção “Comentário do Gestor”, mais à frente nesse relatório.

3 Performance e Alocação

No mês de janeiro a carteira do MGFF operou perto da estabilidade. Considerando a variação de preços dos fundos investimentos mais a distribuição de rendimentos, a performance foi negativa em 0,55%, superior ao IFIX, que caiu 0,99%.

Dentre os segmentos investidos pelo Fundo, o único com perda mais sensível foi o de lajes corporativas, causada principalmente pelo FII Torre Almirante, ALMI11. Por ser um fundo monoativo, não pertencente à carteira teórica do IFIX e de baixa liquidez, é normal – e até esperado – que haja movimentos abruptos para cima ou para baixo.

NOTA DO GESTOR

Porém, isso não impacta a opinião da nossa equipe de gestão. A alocação nesse fundo não foi realizada para o ganho de curto prazo da variação de preço, mas sim sob o viés estritamente imobiliário, já que o preço de aquisição foi muito abaixo do que um imóvel em igual situação seria negociado no mercado. Aos poucos, os índices de ocupação têm subido e acreditamos que, tão logo o fundo volte a distribuir rendimentos, terá mais visibilidade do mercado.

Com relação às movimentações do mês, tivemos duas operações importantes, ambas envolvendo fundos de CRI. Em primeiro lugar, o IRDM11 encerrou a sua 11ª emissão de cotas, possibilitando entrada em uma carteira de crédito e FIIs bem diversificada com preço de subscrição abaixo do valor de mercado, contando ainda com excelente liquidez no mercado secundário. Também subscrevemos a oferta de VGIP11, sendo que o calendário nos permitiu, dentro de janeiro, realizar a venda parcial da posição, trazendo um lucro rápido para o MGFF11. Finalmente, alocamos capital na oferta do VRTA11, devido ao desconto em relação ao preço do mercado secundário e às taxas dos ativos da carteira da recebíveis.

4 Comentários do Gestor

No final de janeiro, uma notícia trouxe certa apreensão no mercado de fundos imobiliários. O Colegiado da CVM, máxima autarquia do mercado financeiro, se manifestou no sentido de que os FIIs não podem distribuir rendimentos sem haver lucro contábil em seu balanço ou balancete.

No dia 31 de janeiro de 2022, o Colegiado, de maneira extraordinária, optou por suspender os efeitos da decisão para que o assunto pudesse ser debatido em mais profundidade com a indústria, o que, na nossa opinião, foi uma decisão acertada. Ainda não há um prazo estabelecido para a decisão definitiva, mas nossa equipe jurídica acompanha o caso com atenção junto ao BTG Pactual.

A gestora acredita que todas as decisões do Colegiado da CVM, assim como de qualquer de suas áreas técnicas, são emitidas com o objetivo de disciplinar e desenvolver o mercado de capitais, e esse caso não será diferente. Acreditamos que todo esse processo pode terminar sendo benéfico à indústria.

Olhando especificamente para o MGFF11, a gestão não vislumbra qualquer impacto relevante, seja no processo de gestão, na divulgação de informações ou no tratamento tributário. E tão logo a decisão final da CVM seja divulgada, vamos dar

ampla comunicação ao mercado.

No que se refere ao portfólio do fundo, o MGFF11 estamos navegando o mercado de maneira a ficar cada vez menos dependente de ganho de capital para gerar dividendos para nossos quotistas. No relatório gerencial de novembro, demos um guidance de resultado abordando que para os próximos três meses, a expectativa era de uma distribuição média de R\$ 0,55/cota/mês, sendo R\$ 0,48 oriundos de resultado recorrente. Atualmente, nossa carteira tem gerado um resultado recorrente de 50 centavos/cota. Esses valores estão sujeitos a variações de mercado e não devem ser tomados como promessas de rentabilidade.

Isso torna ajuda a formar um piso para a distribuição do fundo e permite que o fundo aumente seu yield com qualquer realização de ganho de capital no portfólio do fundo. Qualquer informação que possa vir a alterar essa expectativa será comunicada nos próximos relatórios.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

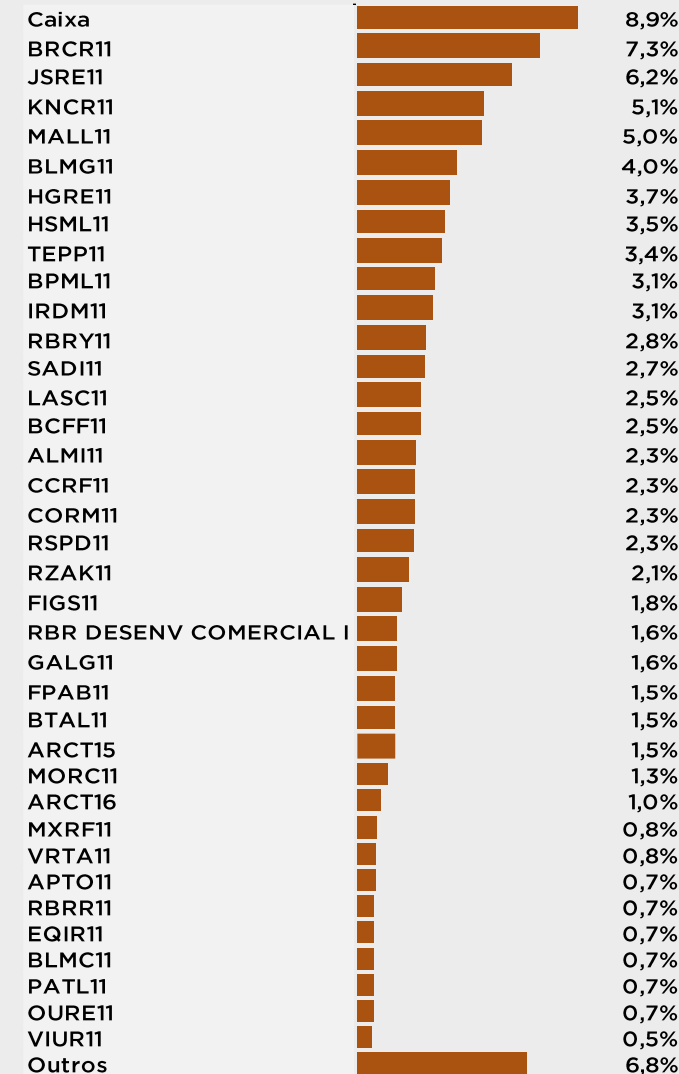
Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

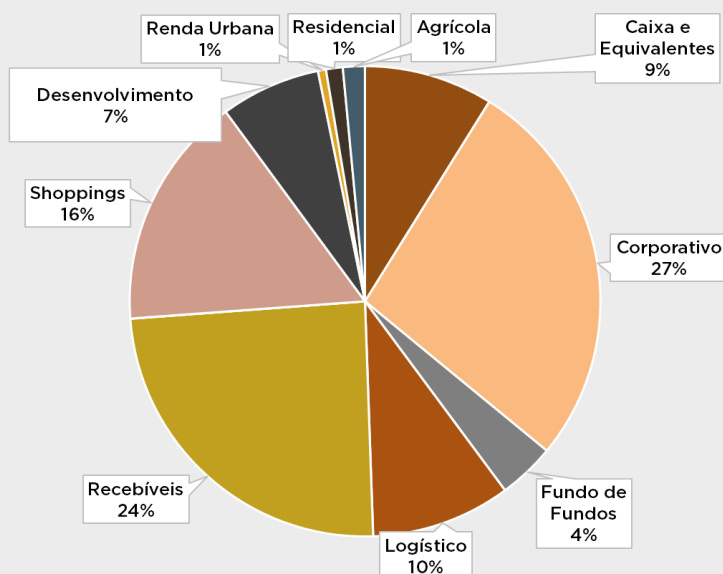
RESULTADOS DO FUNDO

Resultado do MGFF11

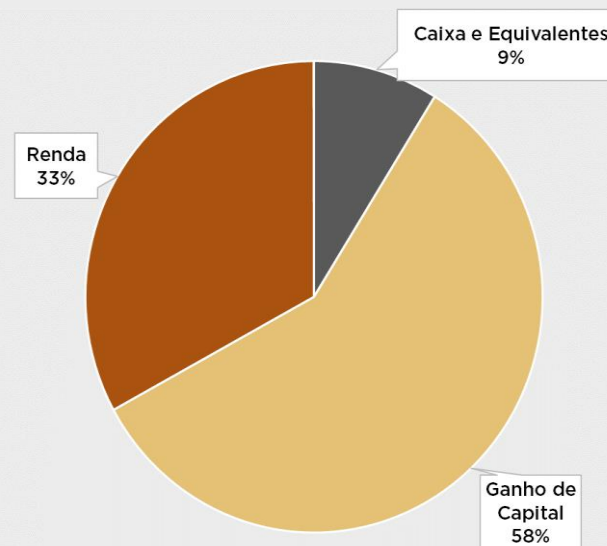
	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro	Setembro	Agosto	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	5.457.005	4.985.281	4.423.212	4.267.900	4.303.556	4.298.502	27.735.455
Ganho de Capital	301.091	1.510.634	710.126	401.595	998.499	538.525	4.460.469
LCI e Liquidez	329.539	113.333	82.701	155.270	38.213	59.929	778.984
Total	6.087.635	6.609.247	5.216.038	4.824.764	5.340.267	4.896.955	32.974.907
Despesas (+/-)	-518.555	-500.615	-482.408	-534.814	-549.800	-552.583	-3.138.774
(+/-) Ajustes	8.078	2.977	19.541	-7.523	-13.588	-7.523	1.963
Resultado	5.577.159	6.111.609	4.753.171	4.282.427	4.776.880	4.336.849	29.838.096



Alocação por segmento



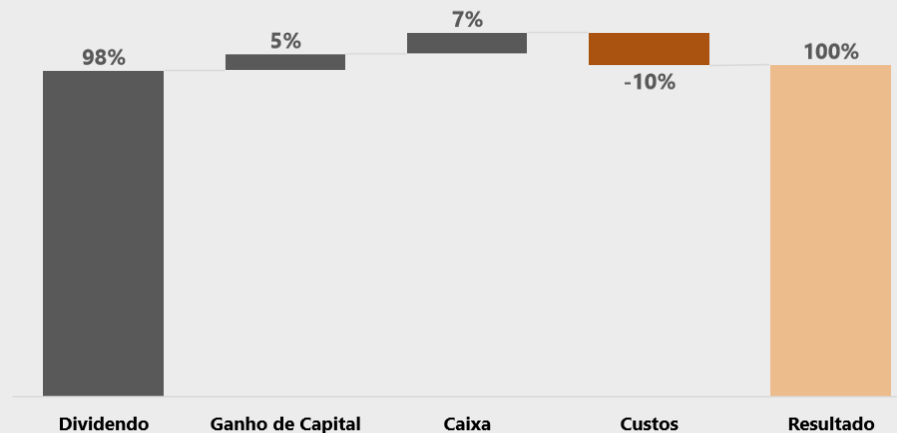
Alocação por estratégia



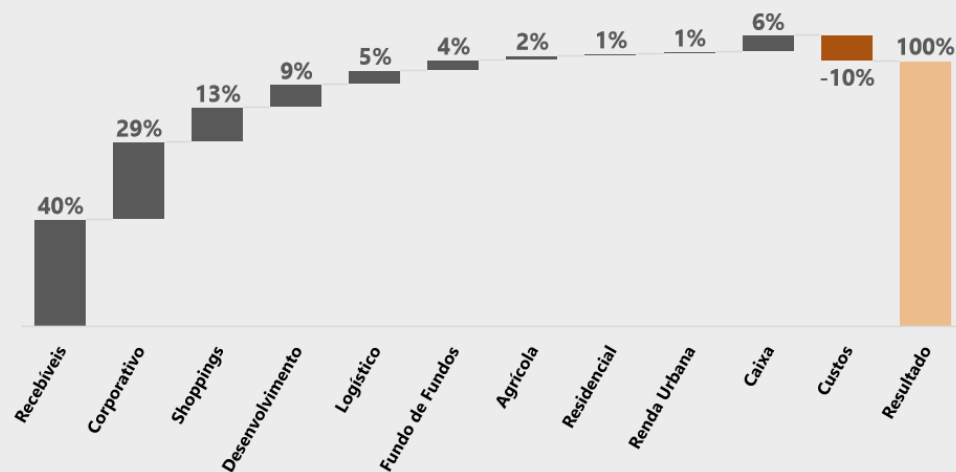
RESULTADOS DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



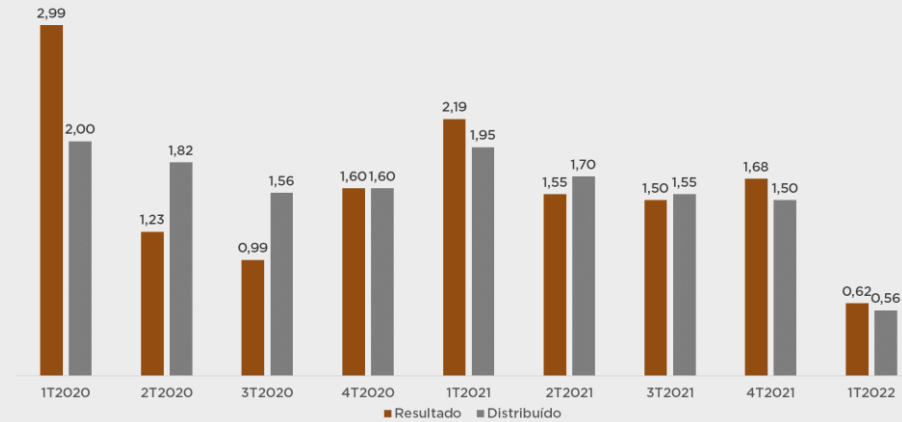
Por Segmento



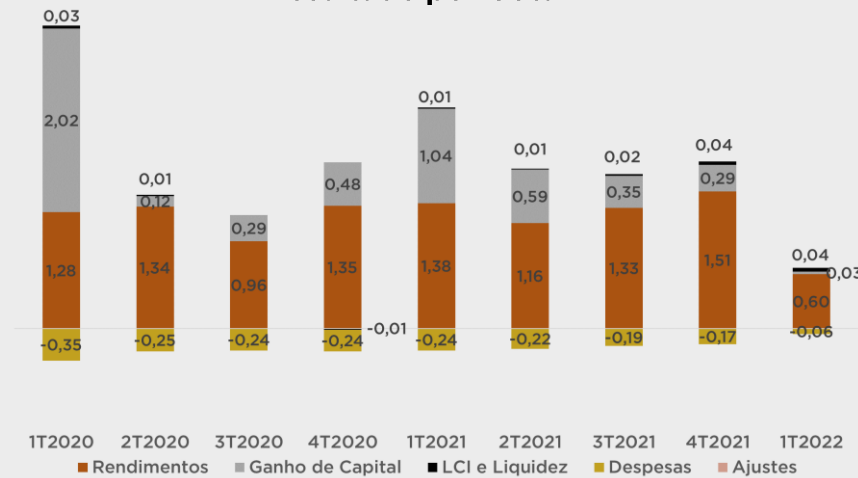
RESULTADOS DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Distribuição vs. Resultado

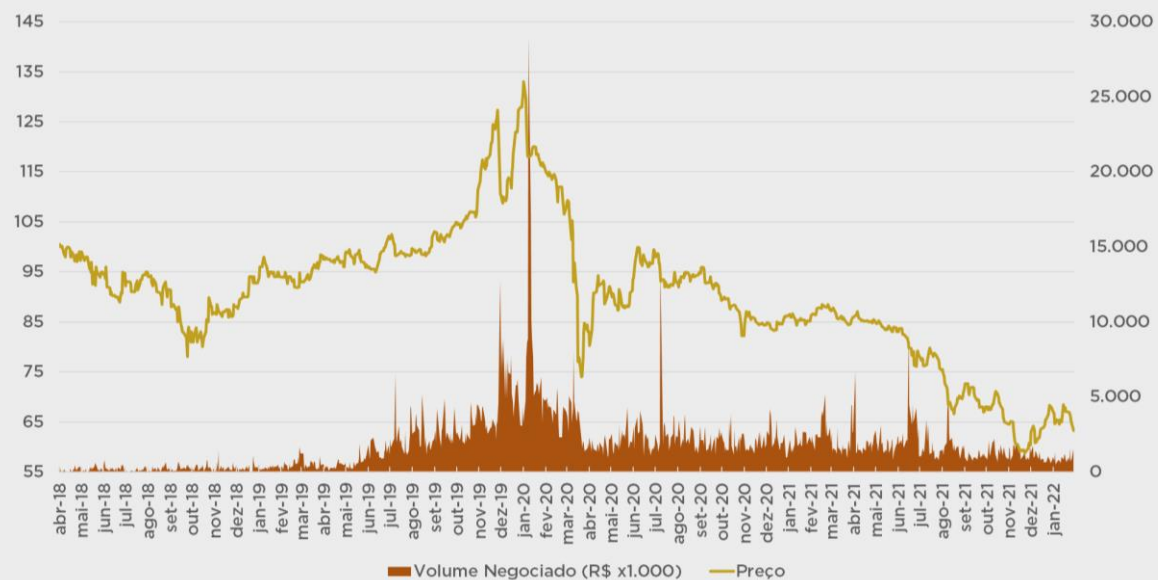


Resultado por Cota

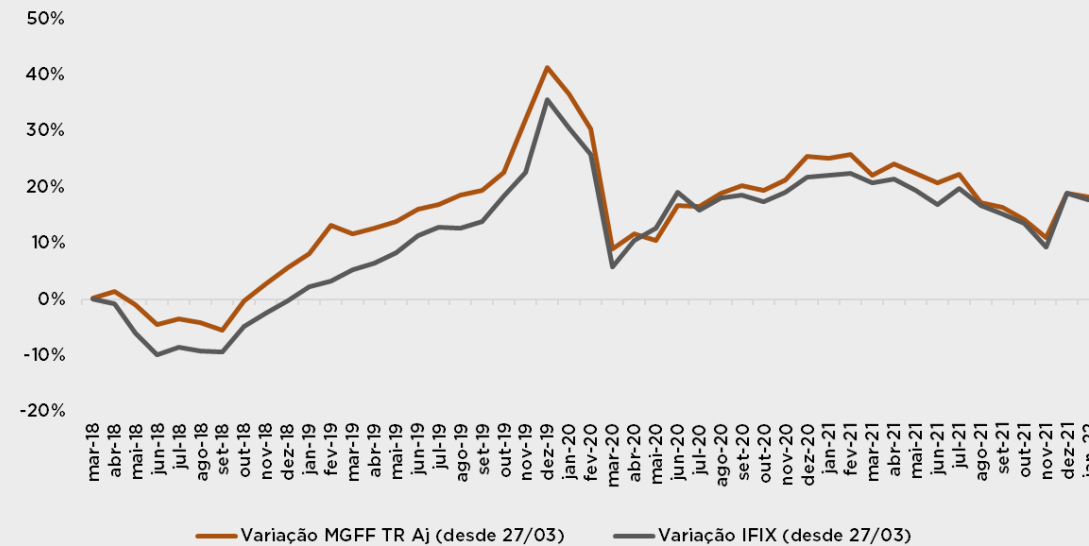


RESULTADOS DO FUNDO

Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



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





CONTATO:

comercial@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,
2601— cj 31/32
Jardim Paulistano – São
Paulo/SP
01451-010