



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Agosto | 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\$ 704.621.323

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 77,85

• Cotas Emitidas

9.050.620

• Número de Cotistas

50.422

• 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 11,57%.
- Retorno mensal total de 7,20%, contra um resultado do IFIX de 5,76% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 12,32% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1,3 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

No mês de agosto, os mercados globais operaram com bastante aversão ao risco levando as bolsas a caírem e o dólar a ganhar força. A volatilidade pode ser justificada pela alta incerteza em relação às pressões inflacionárias e pela guerra na Ucrânia afetando significativamente os preços de energia e gás. No Brasil, o movimento foi na contramão do exterior com subida da bolsa e valorização do câmbio. A economia brasileira segue resiliente, com a divulgação de bons números tanto para a atividade econômica como para o mercado de trabalho. A deflação dos últimos meses também é positiva, mas a queda dos preços é puxada principalmente por medidas do governo e queda do petróleo, com o núcleo da inflação permanecendo pressionado.

A comunicação do fim do ciclo de aumento de juros e as eleições devem atrair a atenção dos mercados nos próximos meses.

O IFIX teve alta de 5,76% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com 6,16% de valorização. O fundos de tijolo foram os principais responsáveis pela performance positiva do índice, enquanto recebíveis contribuíram negativamente. Com a importante queda do IPCA nos últimos meses, os fundos de CRI devem sofrer com redução em sua geração de resultados e, possivelmente, em seus preços. Os núcleos da inflação permanecem pressionados, de forma que a deflação temporária pode oferecer boas oportunidades de entrada. Como exceção, a indexação ao CDI deve seguir com resultado elevado e estável dada perspectiva de manutenção da Selic em níveis altos. Do lado dos ativos reais, os fundamentos continuam positivos com boa performance de shoppings e redução de vacância em galpões e lajes corporativas, contribuindo para repasse de aluguéis. Apesar da valorização da classe de tijolo em agosto, entendemos que ainda existe desconto relevante, evidenciado na comparação com custo de reposição. A relativa estabilidade do mercado de juros em patamares elevados deve reduzir a volatilidade mas segurar uma subida mais expressiva dos preços.

3 Performance e Alocação

No mês de agosto, o MGFF11 entregou aos seus cotistas, considerando a valorização de cotas e a distribuição de rendimentos, um ganho de 12,32%. Isso é 214% do IFIX no mesmo período (5,76%) e 200% do Ibovespa (6,16%).

Observando a carteira do fundo, o valor patrimonial fechou o mês de agosto aos R\$ 704.621.323, o que equivale a um valor patrimonial por cota de R\$ 77,85. É o maior valor de 2022. Tal fato se deve à valorização dos fundos investidos em mais de 7%, patamar bem superior ao IFIX, e aumenta as oportunidades de realização de ganhos de capital, com consequente melhora dos rendimentos futuros.

As principais alocações do MGFF11 em agosto foram:

- KNCR (R\$ 10 milhões via mercado secundário): Fundo tem um carregamento interessante, pela sua exposição primária ao CDI e vemos possibilidades interessantes de ganho de capital considerando o preço de compra.
- SH Special Ops (R\$ 10 milhões via aporte de capital): Trata-se de fundo exclusivo do MGFF para buscar oportunidades dentro do mercado de CRIs. O aporte foi realizado para aumentar a diversificação do portfólio e aumentar o *yield* médio da carteira.

NOTA DO GESTOR

Em contrapartida, as principais vendas no mês foram:

- BTLG11 (R\$ 18 milhões): zeramos posição no fundo, por necessidade de liquidez, com realização de ganho de capital;
- MXRF11 (R\$ 8 milhões): zeramos posição no fundo, tendo em vista a valorização recente e a sua exposição em IPCA.

4 Comentários do Gestor

Frequentemente recebemos perguntas de cotistas e outros investidores sobre a nossa visão para o mercado de fundos imobiliários e, principalmente, para o mercado de fundos de fundos, já que o MGFF11 é um dos maiores fundos nesse segmento. Então, para trazer uma comunicação simétrica para o mercado, vamos utilizar esse espaço para abordar esse tema.

Como comentamos acima, a inflação arrefeceu. Segundo o Relatório Focus, a expectativa do mercado é de um IPCA de 6,40% para 2022 e 5,17% para 2023, afastando o risco de mais altas da SELIC para esse ano e reforçam as projeções de redução para o próximo ano, o que é muito positivo para o mercado de fundos imobiliários.

Com a inflação e a taxa de juros controladas, os tomadores de decisão têm um cenário mais claro para pensar nos investimentos que suas empresas farão. No mundo dos FIIs de tijolo, isso significa ocupação de escritórios, locação de galpão, aumento do consumo de shoppings, etc. Já para os fundos de CRIs, isso significa uma maior demanda dos empreendedores por crédito, o que permite aos estruturadores negociar taxas melhores e impor garantias mais robustas.

E, no caso dos fundos de fundos, esse cenário positivo tem impacto dobrado. Com a melhora do cenário, os fundos investidos aumentam a sua distribuição de dividendos; e o aumento da distribuição de dividendos faz com que os fundos se valorizem, o que gera mais oportunidades para ganhos de capital.

Porém queremos reafirmar nosso compromisso com a qualidade do portfólio e a solidez dos investimentos de nossos cotistas. Um mercado mais otimista certamente permite movimentações mais rápidas e ganhos interessantes, mas isso, na Mogno Capital, nunca será motivo para alocações displicentes ou sem um racional sólido que as ampare. As vendas, seja no mercado de alta ou de baixa, sempre são realizadas com a mesma seriedade e diligência que as compras, já que todo recurso que sai de uma posição será alocado em outra. Assim sendo, não vamos girar a carteira apenas pelo argumento de girar, mas sim pela certeza de que a nova

alocação terá um potencial mais interessante que a posição anterior.

Atualmente, o MGFF11 tem 54% do seu capital alocado em estratégias que visam ao ganho de capital, o que consideramos um percentual saudável para o atual momento. Conforme o mercado for consolidando seu otimismo, podemos rever esse posicionamento, mas também sem renunciar a certas alocações de renda que geram um ganho recorrente interessante para a carteira.

Agradecemos a confiança e seguimos à disposição dos nossos cotistas e do mercado como um todo.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

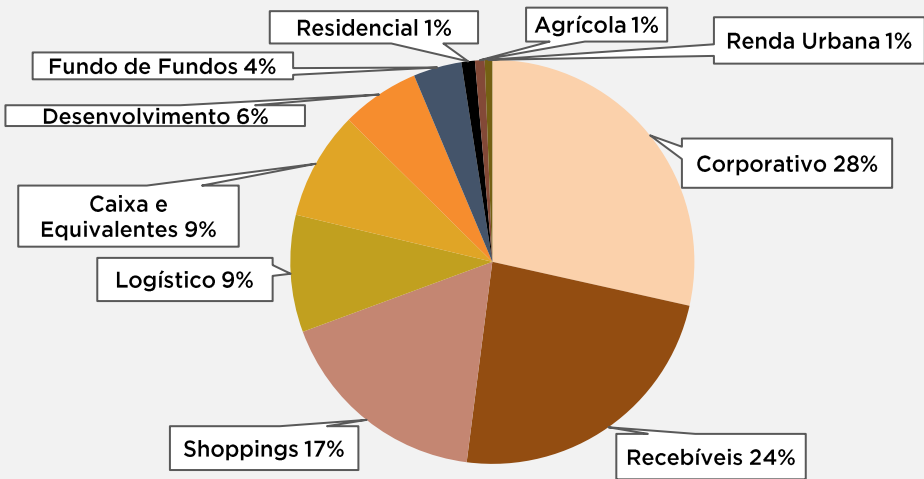
Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

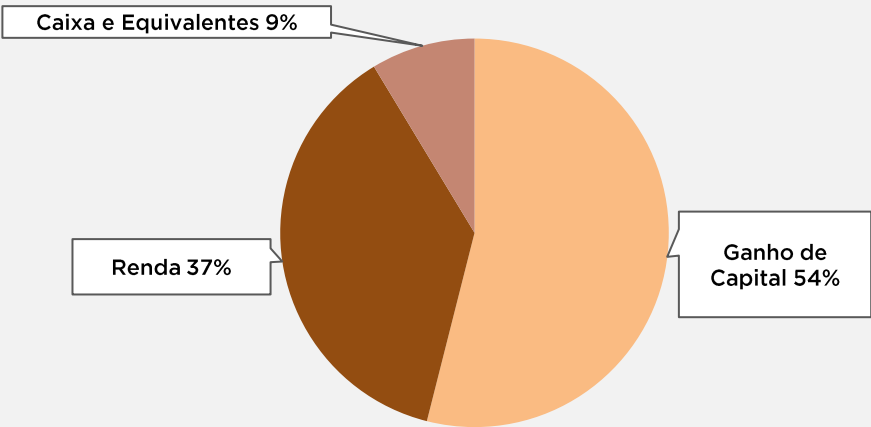
RESULTADOS

DO FUNDO

Alocação por segmento



Alocação por estratégia



CAIXA	9,2%
BRCR11	7,2%
JSRE11	6,7%
MALL11	5,6%
KNCR11	4,6%
CPTS11	4,5%
HSML11	4,2%
HGRE11	4,0%
TEPP11	3,8%
BLMG11	3,6%
BPML11	2,8%
SH SPECIAL OPS FII	2,7%
LASC11	2,6%
RBRY11	2,6%
BCFF11	2,5%
CCRF11	2,3%
ALMI11	2,0%
FIGS11	1,9%
ASMT11	1,9%
VGIR11	1,9%
RBR DESEN COM I FII	1,8%
MGLG11	1,7%
PATL11	1,6%
GALG11	1,5%
FPAB11	1,5%
MORC11	1,4%
RSPD17	1,2%
RSPD17	1,3%
OUTROS	12,6%

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do MGFF11 (em R\$)

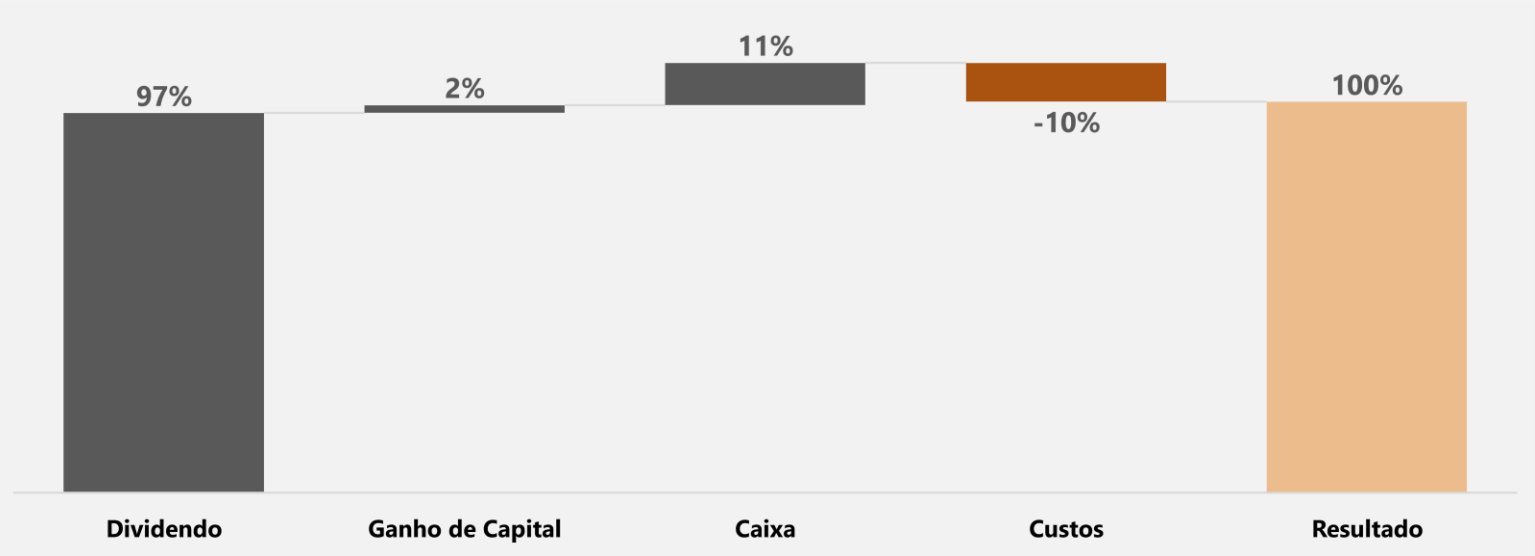
Mês	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	4.303.556	4.267.900	4.423.212	4.985.281	5.458.203	4.661.578	4.790.129	4.853.502	5.167.105	5.315.132	4.988.737	4.805.688	9.794.426	58.020.023
Ganho de Capital	998.499	401.595	710.126	1.510.634	301.091	218.586	862.214	930.633	409.693	-326.893	-313.162	99.979	-213.183	5.802.994
LCI e Liquidez	38.213	155.270	82.701	113.333	329.539	306.947	498.384	127.449	117.324	151.879	330.257	536.222	866.479	2.787.517
Total	5.340.267	4.824.764	5.216.038	6.609.247	6.088.833	5.187.111	6.150.727	5.911.584	5.694.122	5.140.117	5.005.832	5.441.889	10.447.721	66.610.533
Despesas (+/-)	-563.387	-542.337	-462.867	-497.638	-510.476	-482.173	-482.528	-498.458	-534.348	-476.134	-466.911	-492.216	-959.126	-6.009.472
Resultado	4.776.880	4.282.427	4.753.171	6.111.609	5.578.357	4.704.938	5.668.199	5.413.126	5.159.775	4.663.984	4.538.921	4.949.673	9.488.595	60.601.062

Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

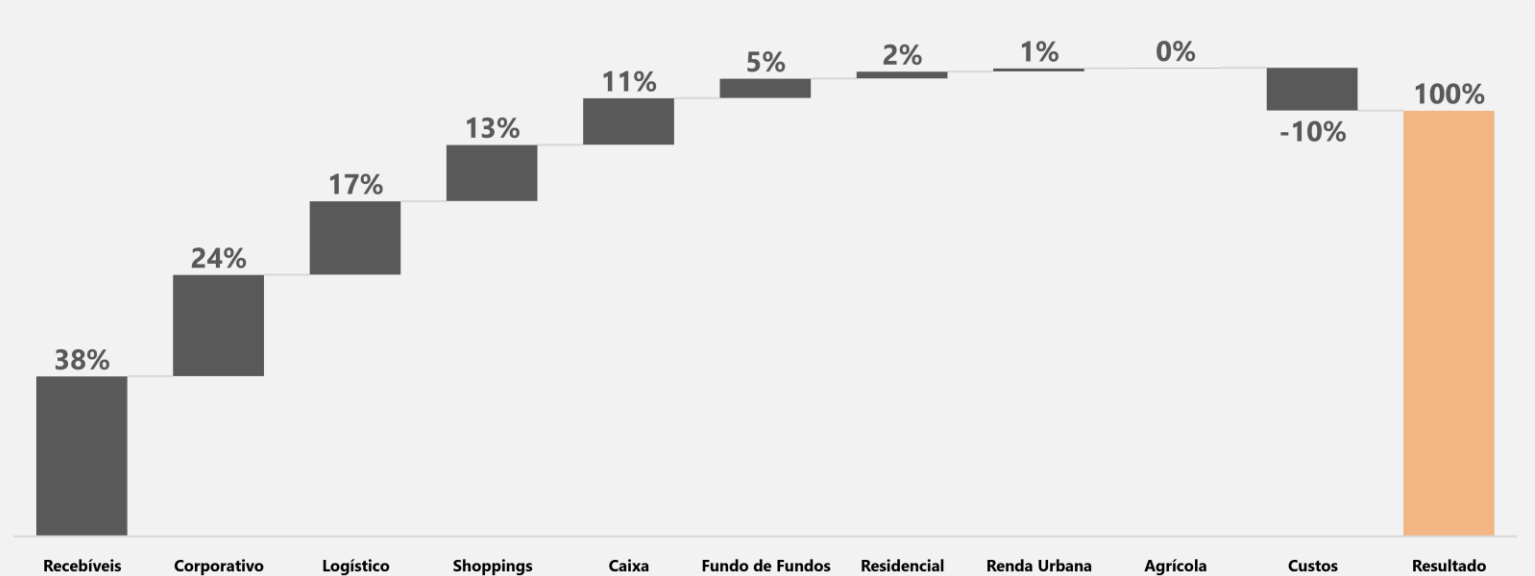
Mês	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,48	0,47	0,49	0,55	0,60	0,52	0,53	0,54	0,57	0,59	0,55	0,53	1,08	6,41
Ganho de Capital	0,11	0,04	0,08	0,17	0,03	0,02	0,10	0,10	0,05	-0,04	-0,03	0,01	-0,02	0,64
LCI e Liquidez	0,00	0,02	0,01	0,01	0,04	0,03	0,06	0,01	0,01	0,02	0,04	0,06	0,10	0,31
Total	0,59	0,53	0,58	0,73	0,67	0,57	0,68	0,65	0,63	0,57	0,55	0,60	1,15	7,36
Despesas (+/-)	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,06	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	-0,11	-0,66
Resultado	0,53	0,47	0,53	0,68	0,62	0,52	0,63	0,60	0,57	0,52	0,50	0,55	1,05	6,70

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



Por Segmento

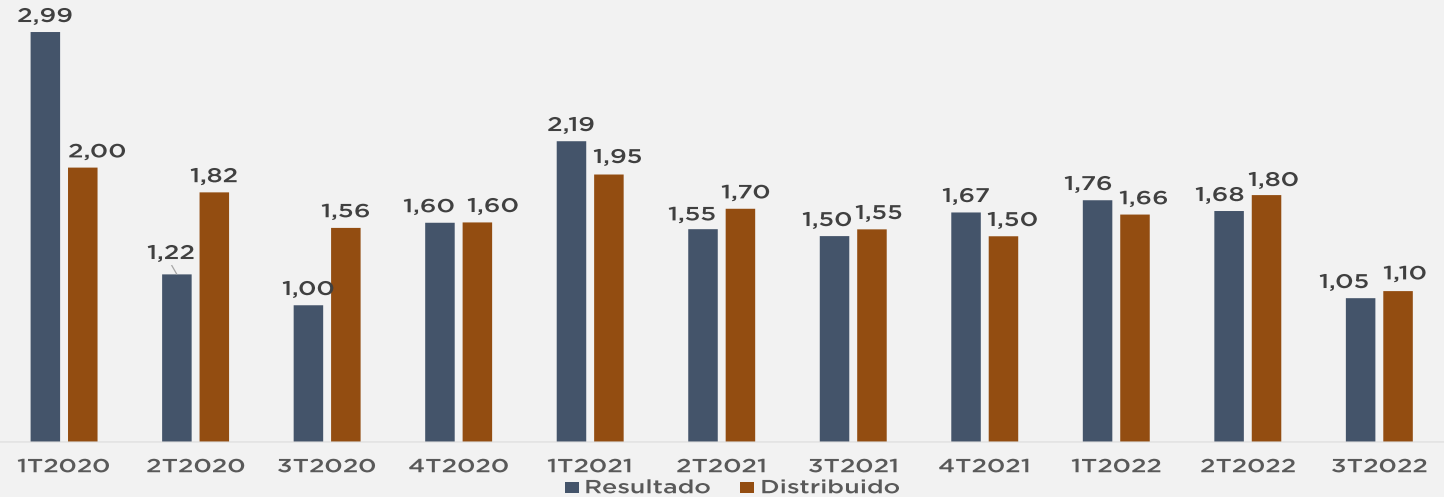


RESULTADOS
DO FUNDO

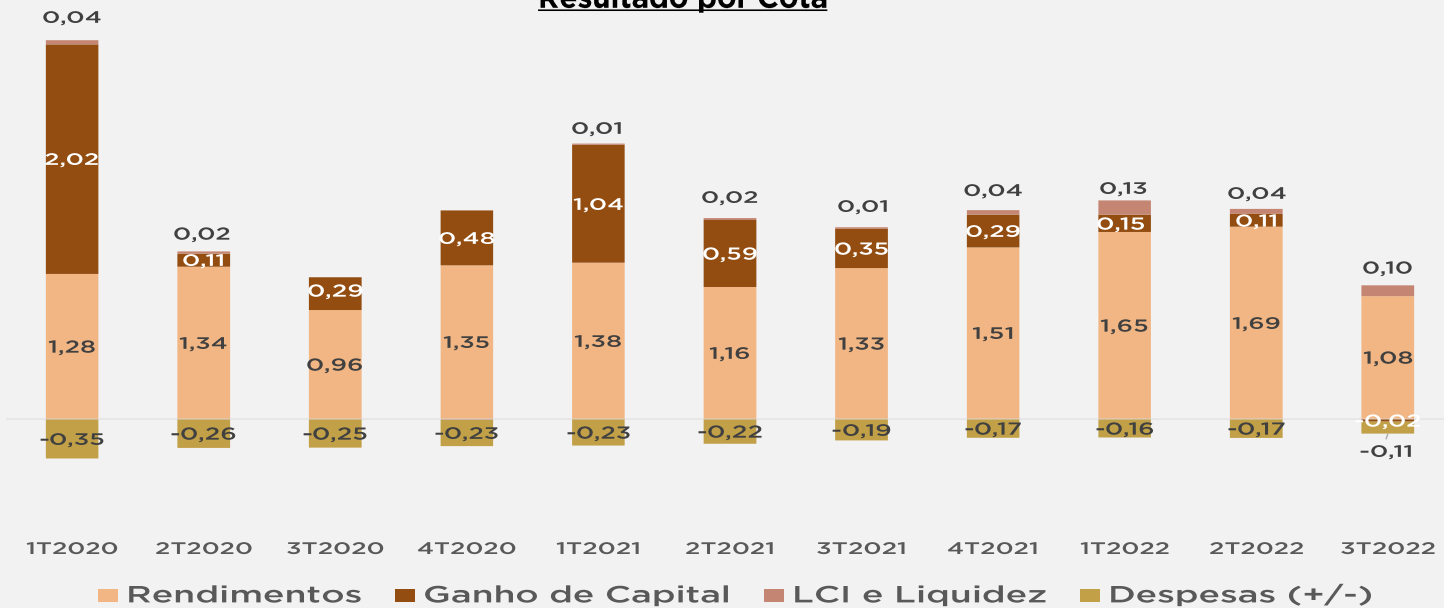
Composição do Resultado (% Carteira)

RESULTADOS
DO FUNDO

Distribuição vs. Resultado

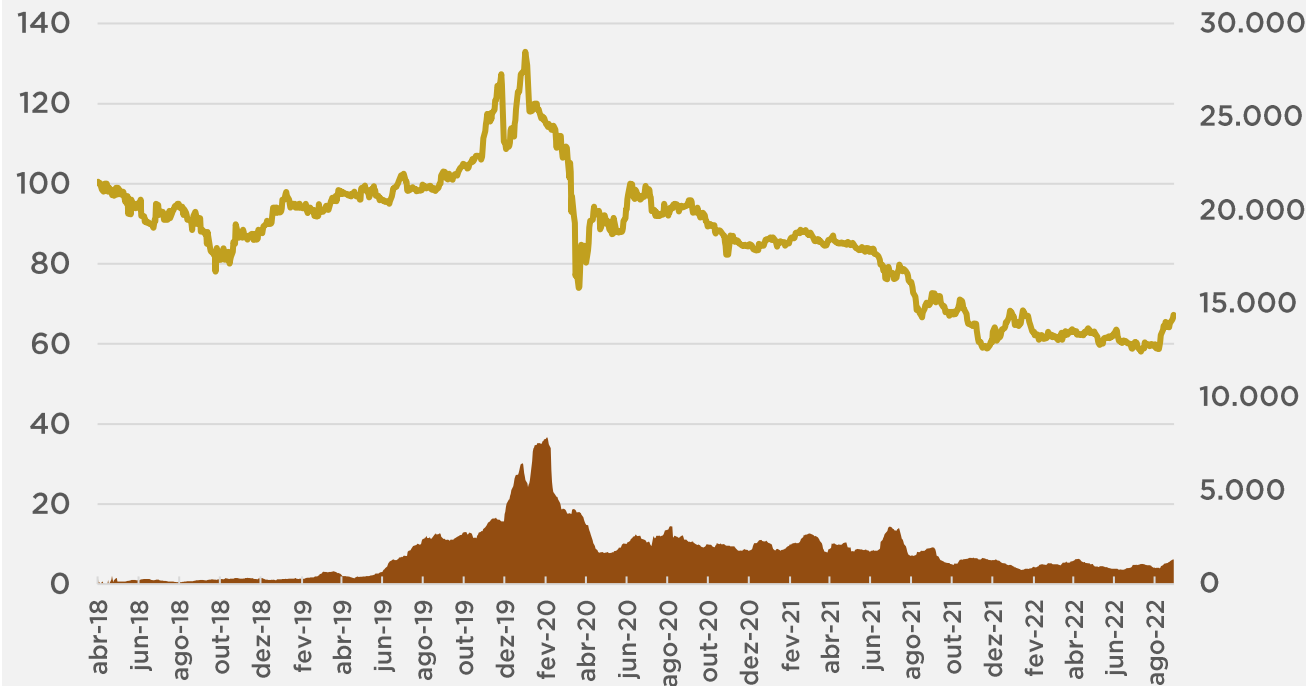


Resultado por Cota



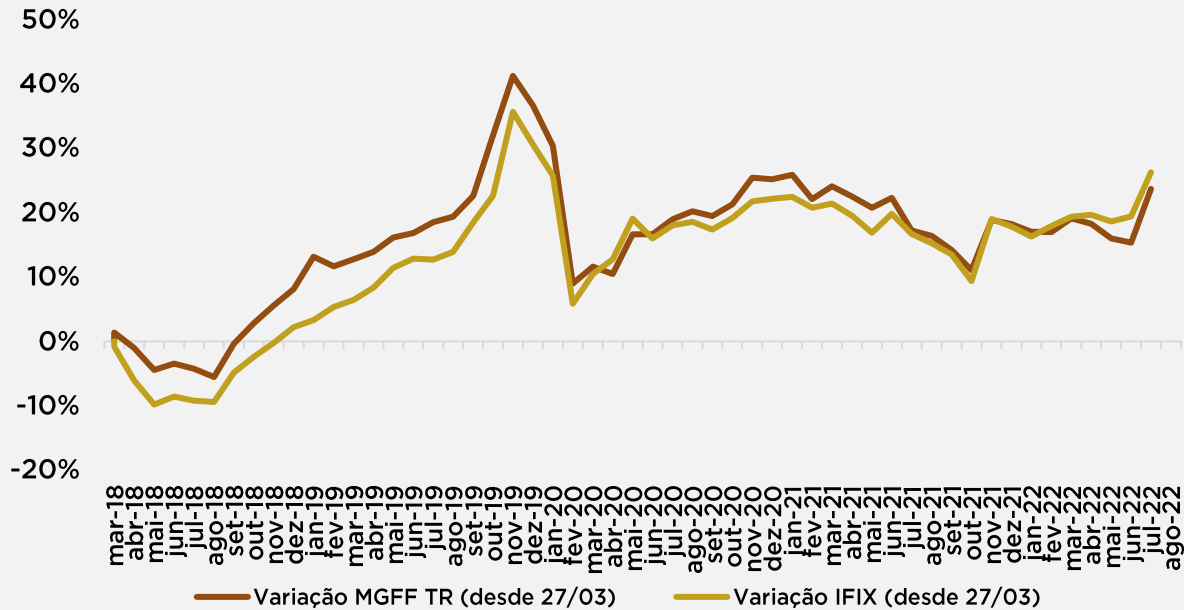
RESULTADOS DO FUNDO

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 27/03/2019



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



CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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