



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Abril | 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\$ 697.407.455,50

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 77,05

• Cotas Emitidas

9.050.620,0000

• Número de Cotistas

50.005

• Dividendo no mês

R\$ 0,65/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,65/cota no mês, *yield* anualizado de 13,11%.
- Retorno mensal total de 1,86%, contra um resultado do IFIX de 1,19% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 1,06% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1,1 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

Enquanto os conflitos entre Rússia e Ucrânia continuam, os mercados globais direcionaram sua atenção para outros dois eventos: (i) *lockdowns* decretados na China em função do aumento dos casos de Covid-19; (ii) subida acelerada dos juros nos Estados Unidos. A persistência das pressões inflacionárias decorrentes de gargalos na oferta causados pela guerra e pandemia, assim como a contínua elevação dos juros das Treasuries americanas, diminuíram o apetite por risco dos investidores, derrubando as bolsas e fortalecendo o dólar. No Brasil, o fluxo de investimento estrangeiro na bolsa foi negativo pela primeira vez em meses e os ativos seguiram a trajetória de queda no exterior.

A atividade local permanece fraca, mas o Banco Central dá sinais de que o ciclo de aperto monetário está perto do fim.

O IFIX teve alta de 1,19% em abril contra uma queda de 10,1% do Ibovespa, sendo que todos os segmentos imobiliários apresentaram valorização, com destaque para recebíveis e shoppings. O cenário de manutenção de gargalos na oferta e conseqüente pressão inflacionária em aparente fim de ciclo de aperto monetário no país pode significar uma nova perspectiva para os fundos imobiliários: considerando estabilidade nas taxas de desconto, ativos reais são boas opções para se proteger do aumento dos preços. Reforçamos a importância da diferença do impacto da inflação em fundos de recebíveis (inflação é distribuída: dividendo maior, sem valorização patrimonial) e tijolo (inflação é acuada: dividendo menor, com valorização patrimonial) no processo de alocação. Ainda, destacamos a contínua e importante recuperação dos shoppings com normalização do fluxo de pessoas, aumento de vendas e fim de descontos aos lojistas.

3 Performance e Alocação

No começo de maio, o MGFF11 divulgou a distribuição de rendimento referente às operações do mês de abril, de R\$ 0,65 por cota.

O pagamento, em 17/05/2022, tem como referência a posição em cotas do dia 06/05/2022. É a maior distribuição desde o começo da pandemia, empatando apenas com fevereiro e março de 2021. Considerando a variação das cotações e a distribuição de rendimentos, o fundo performou em linha com o IFIX. Todos os setores investidos pelo fundo tiveram resultado positivo no mês, com exceção do segmento agrícola, onde o fundo tem pequena alocação, que foi marginalmente negativo. Observando a performance individual dos ativos investidos, os três que mais contribuíram para o resultado do fundo foram de três setores diferentes: JSRE11 (corporativo), BPML11(shoppings) e MXRF11(recebíveis).

As principais alocações em abril foram:

- BTLG11 (R\$ 44,2 milhões): participamos da oferta pública com objetivo de ganho de capital, considerando preço da emissão abaixo do valor de mercado;

- MXRF11 (R\$ 10,8 milhões): um dos poucos fundos do segmento de recebíveis operando abaixo do seu valor patrimonial, trazendo benefícios tanto pela distribuição de rendimentos interessante quanto pelo potencial de ganho de capital;

NOTA DO GESTOR

- VRTA11 (R\$ 9,0 milhões): entrada via oferta para aumentar exposição à inflação com preço de entrada abaixo do mercado secundário

Já as principais vendas foram:

- KNCR11 (R\$ 22,8 milhões): com o anúncio de nova emissão a preço abaixo do valor de mercado, reduzimos cerca de 50% da nossa posição para realizar ganho de capital e recomprar posteriormente na oferta;

- ARCT11 (R\$ 9,07 milhões): com fim do *lock-up* e preço de negociação significativamente acima da última emissão e do valor patrimonial, realizamos vendas com ganho de capital.

4 Comentários do Gestor

Desde o começo do ano, temos recebido vários questionamentos sobre a realidade dos fundos imobiliários em um ambiente com inflação persistentemente mais alta. Consideramos que é uma dúvida compreensível, tendo em vista que a maior parte do 1,6 milhão de investidores de FIIs está nesse mercado há pouco tempo e nunca passou por uma situação parecida. Por isso, vamos dedicar esse espaço para jogar uma luz sobre essa questão. De maneira geral, consideramos que os FIIs são um instrumento poderoso de proteção inflacionária. Cada

segmento tem sua particularidade e seu mecanismo de atuação, mas todos, a seu modo e dentro de sua janela temporal, tendem a repassar as altas de preços.

No caso dos fundos de recebíveis, os próprios contratos dos CRIs já estabelecem correção monetária (em grande parte, mensal), com predomínio dos próprios índices de inflação, como IPCA e IGP-M. Também existem papéis indexados ao CDI, nos quais também enxergamos proteção contra aumento de preços, dado que a Selic costuma reagir à pressão inflacionária. Por fim, temos recebíveis pré-fixados, estes sim desprotegidos da inflação.

No caso dos fundos de tijolo, como lajes corporativas e galpões logísticos, os aluguéis também são corrigidos pela inflação, porém em janelas anuais, o que naturalmente gera um retardo no repasse. Além disso, há a relação do custo de reposição: com o encarecimento de materiais de construção, o desenvolvimento de novos imóveis se torna menos interessante, comprimindo a oferta de espaços e aumentando o poder de barganha dos proprietários.

Finalmente, temos o caso particular dos fundos de shoppings. De maneira geral, parte do aluguel das lojas é baseada no valor das vendas do mês. Como a inflação consiste na elevação dos preços, o faturamento das lojas tende a crescer naturalmente. Assim, o repasse da inflação para o aluguel geralmente ocorre em poucos meses.

O mecanismo de repasse de preços não é homogêneo em todo o mercado de fundos imobiliários. Ainda que dentro de um mesmo segmento, dois fundos podem ter perspectivas muito diferentes, considerando padrão e localização dos ativos, qualidade da gestão, estrutura de capital, entre outros. Assim, o investimento FIIs exige atuação atenta e ativa, como o processo de gestão seguido no MGFF11: analisando opções, detectando assimetrias e realizando a alocação com a melhor relação de risco e retorno, sempre com responsabilidade e respeito ao capital de nossos cotistas.

Agradecemos a confiança de nossos investidores.

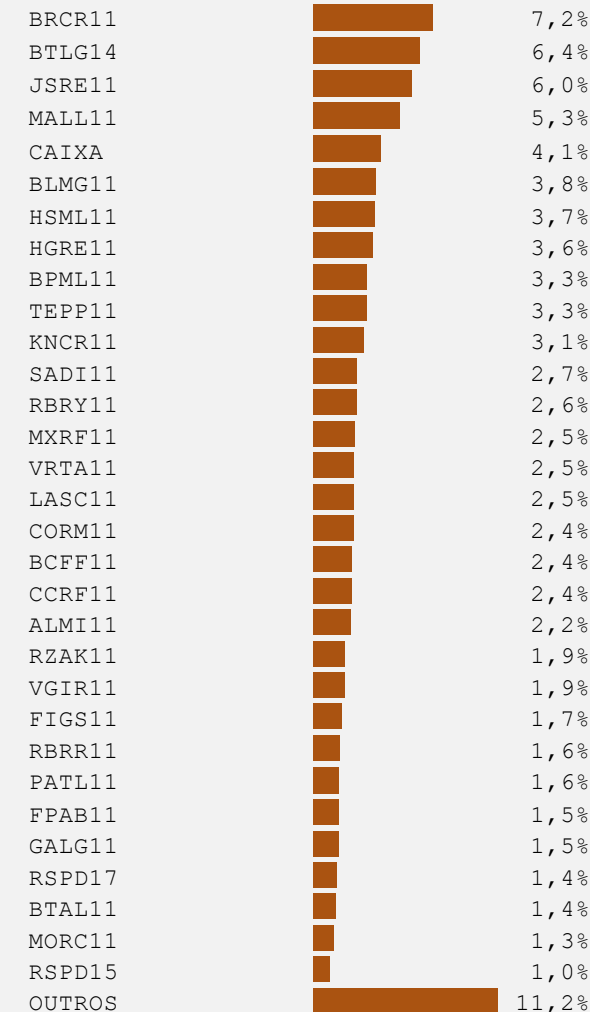
Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital
Site: mogno.capital/mgff11
E-mail: ri@mogno.capital

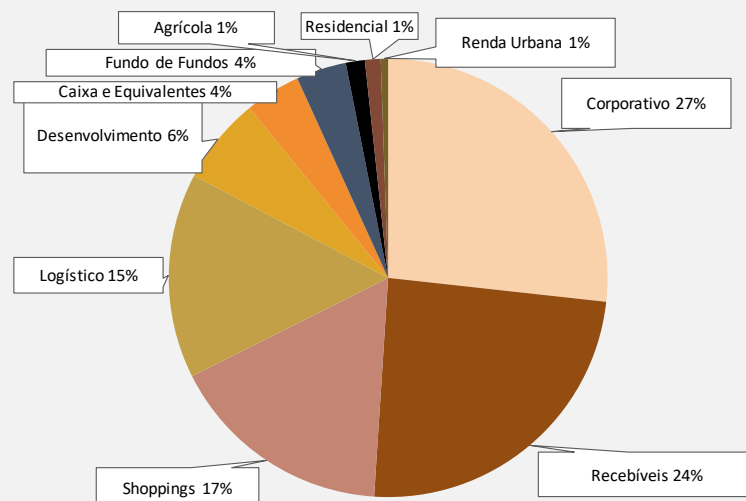
RESULTADOS DO FUNDO

Resultado do MGFF11

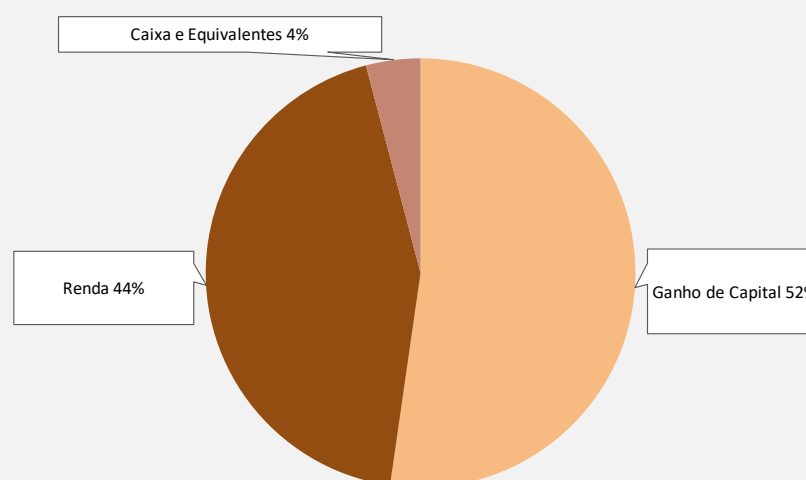
Mês	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	6 meses
Rendimentos	4.853.502	4.790.129	4.661.578	5.458.203	4.985.281	4.423.211	29.171.904
Ganho de Capital	930.632	862.215	218.586	301.091	1.510.634	710.126	4.533.284
LCI e Liquidez	127.449	498.385	313.134	337.618	116.310	102.242	1.495.137
Total	5.911.583	6.150.728	5.193.299	6.096.912	6.612.224	5.235.579	35.200.325
Despesas (+/-)	-498.458	-482.528	-488.388	-518.599	-500.546	-482.399	-2.970.918
Resultado	5.413.125	5.668.200	4.704.911	5.578.312	6.111.678	4.753.181	32.229.407



Alocação por segmento



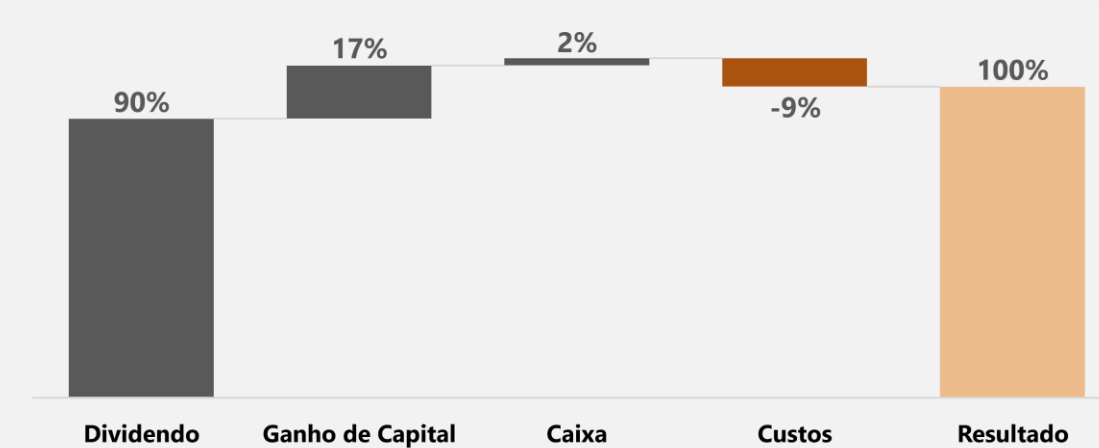
Alocação por estratégia



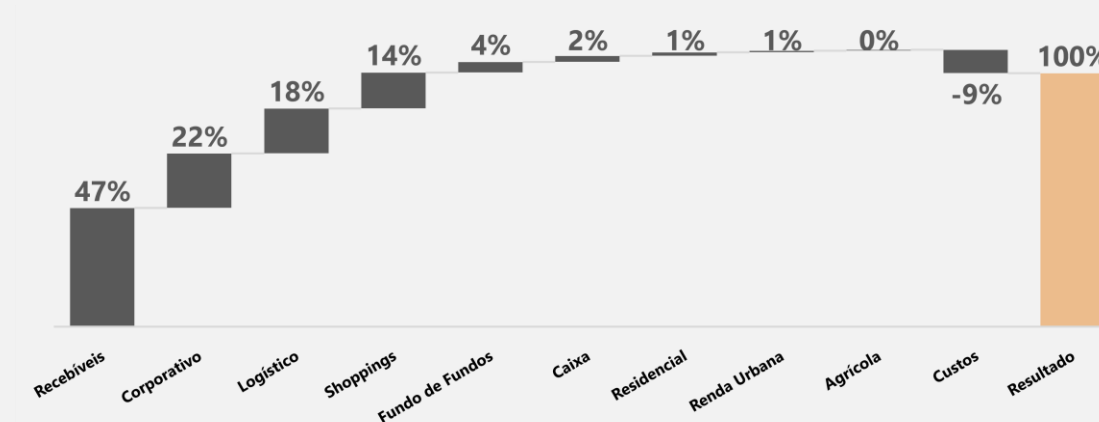
RESULTADOS DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



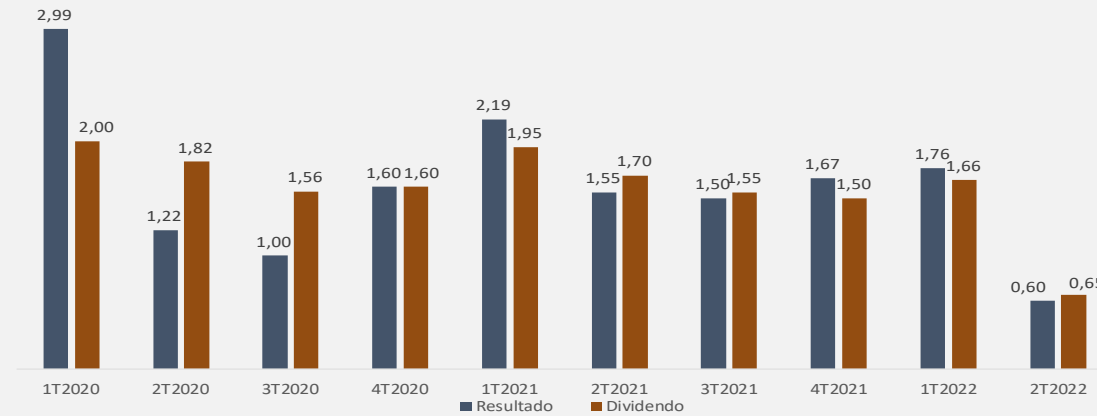
Por Segmento



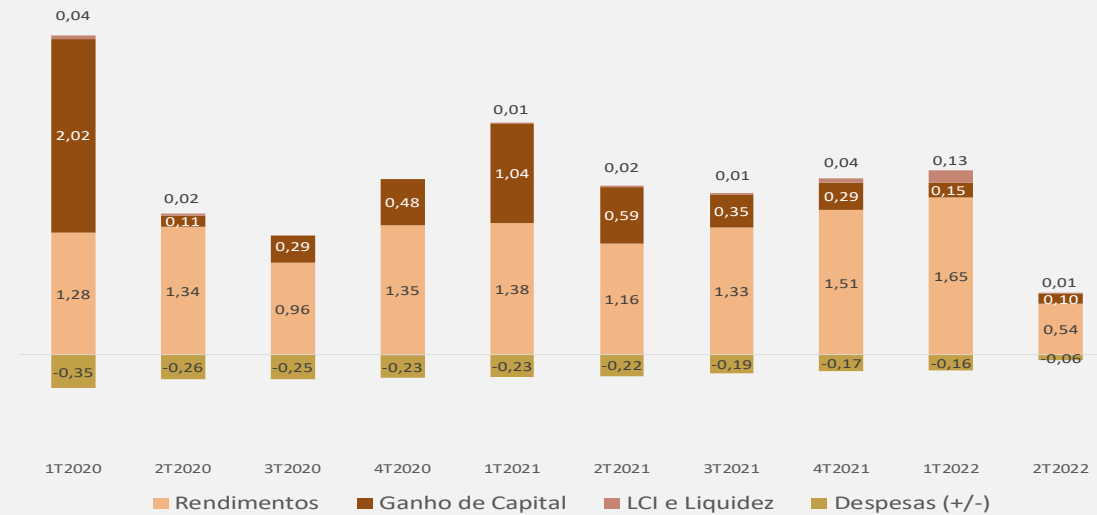
RESULTADOS DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Distribuição vs. Resultado



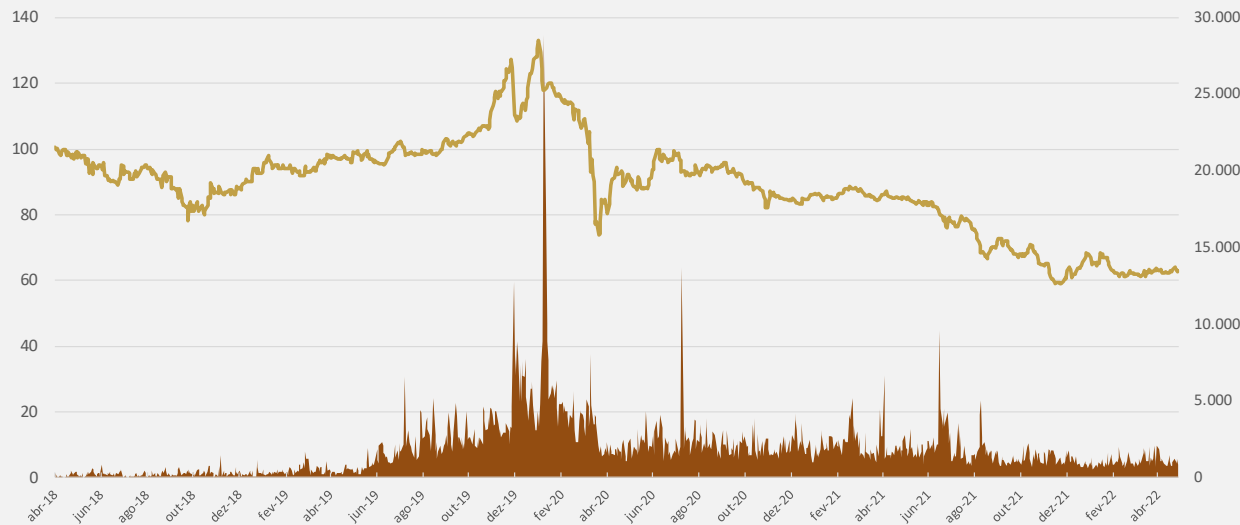
Resultado por Cota



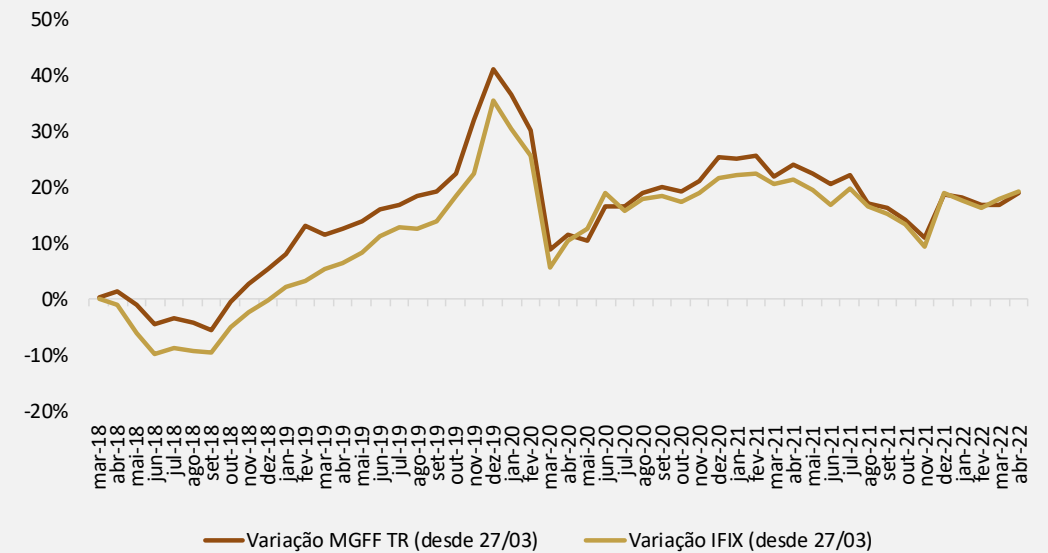
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

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



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