



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Julho | 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\$ 661.329.414

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 73,07

• 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 11,82%.
- Retorno mensal total de -0,53%, contra um resultado do IFIX de 0,66% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 2,99% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 887 mil no mês.

2 Panorama de mercado

O mês de julho encerrou com dados de PIB do segundo trimestre mostrando enfraquecimento das economias globais, mas os indicadores econômicos foram ignorados pelo mercado levando as bolsas globais a subirem. Muitos investidores estão apostando que o Banco Central Americano deve em breve mudar a estratégia agressiva de aumento de juros em reação a uma economia mais fraca o que reduz a probabilidade de uma recessão profunda e os impactos maiores de uma forte desaceleração. No Brasil, os dados de serviço, comércio e indústria continuam demonstrando resiliência, frutos de uma economia impulsionada por estímulos fiscais. A possibilidade de encerramento do ciclo de aumento de juros em agosto levou os ativos de risco a seguirem a mesma direção do exterior no mês.

O IFIX teve alta de 0,66% em julho contra uma alta de 4,69% do Ibovespa. A classe de tijolo, representada pelos segmentos de logístico e shoppings tiveram participação relevante na valorização do índice devido ao repasse de inflação no primeiro e o aumento nas vendas para o segundo fruto dos estímulos fiscais impostos pelo governo. Importante destacar o duplo desconto dos fundos de fundos a *yields* interessantes, enquanto o segmento de corporativo continua pressionado pelo trabalho a distância principalmente em regiões secundárias. Entre os recebíveis, os fundos atrelados ao CDI devem permanecer em nossa visão com dividendos estáveis no segundo semestre enquanto os fundos de IPCA devem ficar mais pressionados

3 Performance e Alocação

Em junho o MGFF11 entregou um retorno aos seus cotistas, considerando a valorização das cotas e o retorno em dividendos de 2,99%. Isso é cerca de 450% do resultado do IFIX e quase 300% do CDI do período.

Além disso, julho foi o primeiro mês com atuação integral da XP Investimentos como formador de mercado do fundo. A atividade iniciou em meados de junho e já apresenta resultados importantes: houve um aumento importante da liquidez do fundo, seja por quantidade de negócios ou pelo volume financeiro.

Ainda, o *spread* entre ofertas compradoras e vendedoras reduziu praticamente pela metade.

O aumento da liquidez tende a trazer mais visibilidade ao fundo e o custo da prestação desse serviço (cerca de R\$ 30 mil/mês) é, em termos anualizados, inferior a R\$ 0,04/cota.

No mês, o fundo não fez compras importantes: apenas algumas alocações pontuais. Já as principais vendas foram:

- BTLG11 (R\$ 12,9 milhões): começamos a vender logo após a conversão dos recibos da última subscrição, tendo em vista seu carregamento estar abaixo do CDI;

- RZAK11 (R\$ 4,7 milhões): encerramos posição a preço com prêmio interessante sobre o valor patrimonial, antecipando queda dos rendimentos por conta do arrefecimento da inflação.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

Desde a divulgação do último Relatório Gerencial, recebemos muitos pedidos para darmos mais detalhes sobre duas alocações realizadas em junho: o MGLG11 e o Special Ops.

O Mogno Suno Logística (MGLG11) é um fundo imobiliário que foi criado pela Mogno Capital no começo de 2021 com o nome de Mogno Logística. O planejamento inicial foi a aquisição de alguns imóveis com pagamento composto de um sinal e parcelas semestrais, que seriam quitadas com emissões de cotas posteriores. Porém, por uma série de razões, inclusive macroeconômicas, a realização de uma captação se mostraria danosa para o fundo e para os cotistas, já que o valor de mercado da cota estava abaixo do valor patrimonial.

Após a securitização de parte da dívida e algumas repactuações de prazos junto aos vendedores dos imóveis, entendemos que era necessário apresentar uma solução mais definitiva aos cotistas. A Suno Asset se mostrou interessada em assumir a gestão, opção que julgamos interessante para os investidores considerando o valor de um maior poder de captação para um fundo com alavancagem. Após realização de carta consulta, a troca do gestor foi aprovada pelos cotistas do MGLG11 no final de abril.

Reforçamos que a Mogno Capital já não desempenha a função de gestora do MGLG11, mas apenas de uma consultora provisória do fundo, de forma a garantir uma transição suave da gestão. O próprio Regulamento do MGFF11 impede a aquisição de cotas de fundos geridos por nós, e não temos nenhum interesse em mudar essa política, estando muito satisfeitos com esse nível da governança. Justamente por conhecer os fundamentos do MGLG11 decidimos investir no fundo tão logo houve possibilidade regimental de fazê-lo.

Já o fundo Special Ops é um FII não listado que tem o MGFF11 como único cotista, sendo gerido e administrado pela Hedge. Optamos por criar esse veículo para ter mais agilidade na captura de oportunidades no mercado de crédito imobiliário: CRI, FIDC e outros instrumentos permitidos aos FIIs. Seu mandato permite operar na origem dos recebíveis, de forma a trazer um retorno maior do que os geralmente encontrados nos fundos listados de CRIs.

Por entendermos a necessidade de dar mais publicidade ao nosso racional das duas alocações acima, nosso sócio-fundador Daniel Caldeira realizou uma *live* sobre o tema nas nossas redes sociais ([link](#)) e também deu uma entrevista para o canal independente ClickInvest ([link](#)). Convidamos todos para assistirem ambos os vídeos.

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

Atenciosamente,

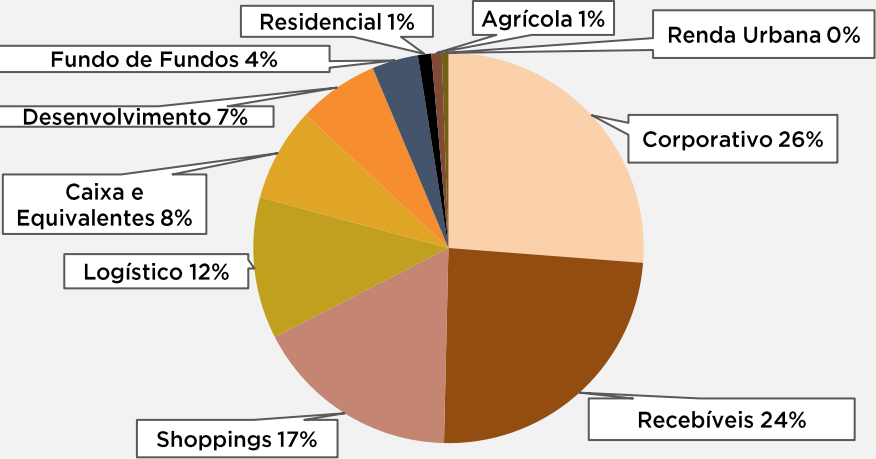
Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff11

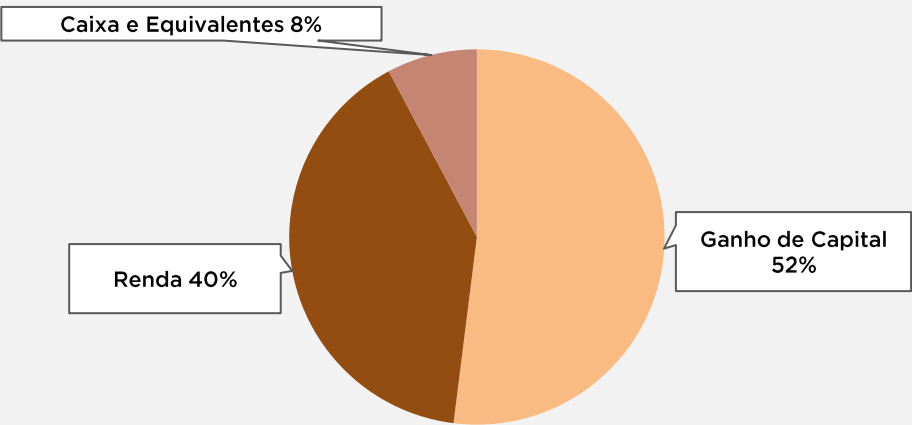
E-mail: ri@mogno.capital

RESULTADOS DO FUNDO

Alocação por segmento



Alocação por estratégia



CAIXA	7,8%
JSRE11	6,3%
BRCR11	6,3%
MALL11	5,6%
CPTS11	4,8%
HSML11	3,8%
HGRE11	3,7%
TEPP11	3,6%
BLMG11	3,5%
KNCR11	3,4%
BPML11	3,1%
LASC11	2,8%
VGIR11	2,8%
RBRY11	2,7%
BTLG11	2,7%
CCRF11	2,5%
BCFF11	2,5%
CORM11	2,3%
ALMI11	2,2%
RBR DESEN COM I FII	1,9%
FIGS11	1,7%
PATL11	1,6%
GALG11	1,6%
MGLG11	1,5%
FPAB11	1,5%
SH SPECIAL OPS FII	1,5%
MORC11	1,5%
RSPD17	1,3%
MXRF11	1,2%
VRTA11	1,2%
OUTROS	11,4%

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do MGFF11 (em R\$)

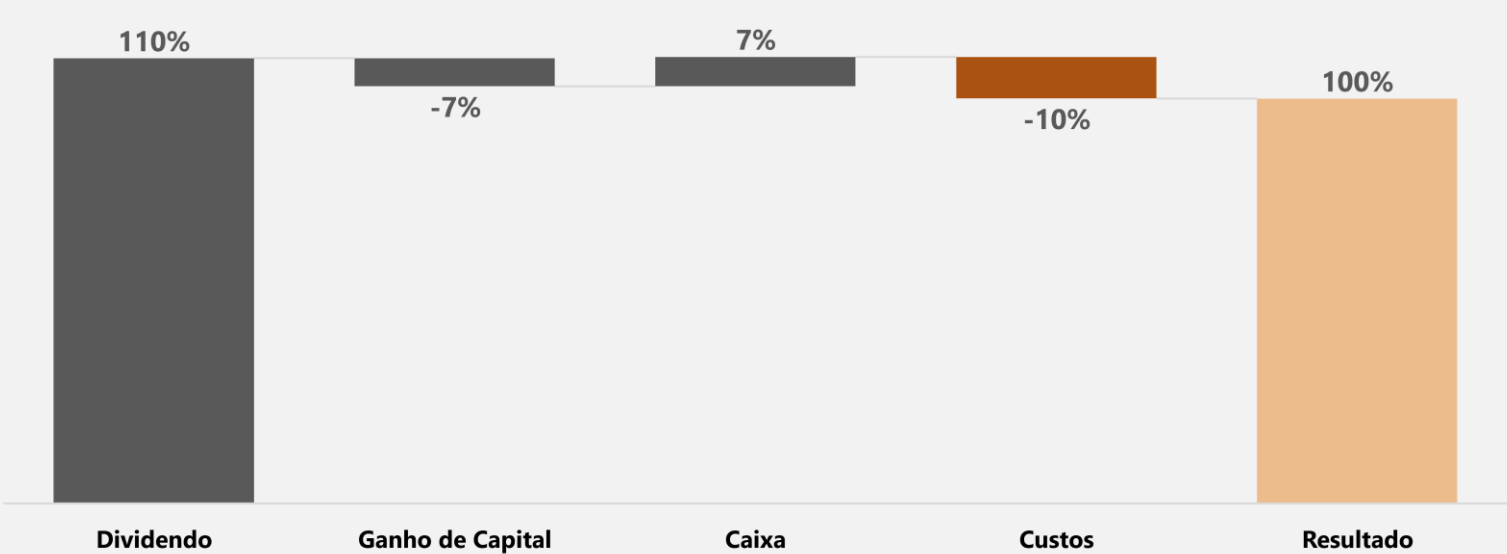
Mês	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	4.298.502	4.303.556	4.267.899	4.423.211	4.985.281	5.458.203	4.661.578	4.790.129	4.853.502	5.167.105	5.315.132	4.988.737	4.988.737	57.512.835
Ganho de Capital	538.525	998.499	401.595	710.126	1.510.634	301.091	218.586	862.215	930.632	409.693	-326.893	-313.162	-313.162	6.241.541
LCI e Liquidez	59.929	24.625	147.747	102.242	116.310	337.618	313.134	498.385	127.449	117.324	151.879	330.257	330.257	2.326.898
Total	4.896.955	5.326.680	4.817.241	5.235.579	6.612.224	6.096.912	5.193.299	6.150.728	5.911.583	5.694.123	5.140.117	5.005.832	5.005.832	66.081.273
Despesas (+/-)	-560.106	-549.910	-534.698	-482.399	-500.546	-518.599	-488.388	-482.528	-498.458	-534.348	-476.134	-466.911	-466.911	-6.093.023
Resultado	4.336.849	4.776.770	4.282.544	4.753.181	6.111.678	5.578.312	4.704.911	5.668.200	5.413.125	5.159.775	4.663.984	4.538.921	4.538.921	59.988.250

Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

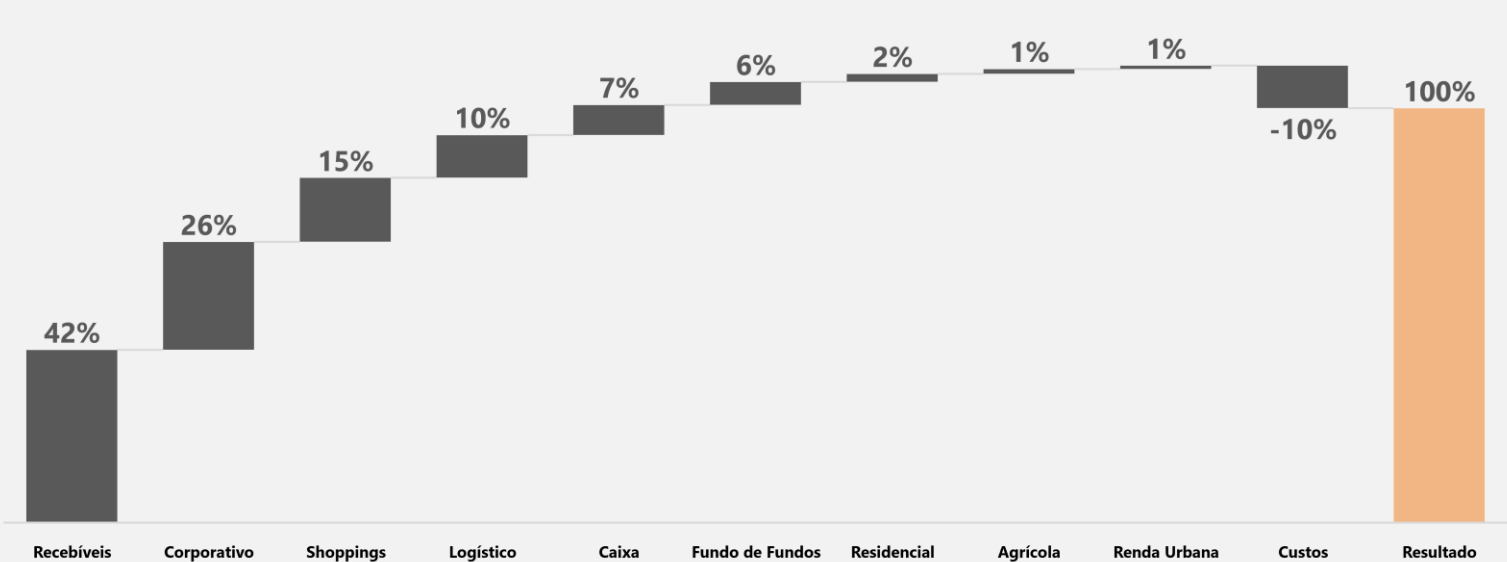
Mês	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,47	0,48	0,47	0,49	0,55	0,60	0,52	0,53	0,54	0,57	0,59	0,55	0,55	6,35
Ganho de Capital	0,06	0,11	0,04	0,08	0,17	0,03	0,02	0,10	0,10	0,05	-0,04	-0,03	-0,03	0,69
LCI e Liquidez	0,01	0,00	0,02	0,01	0,01	0,04	0,03	0,06	0,01	0,01	0,02	0,04	0,04	0,26
Total	0,54	0,59	0,53	0,58	0,73	0,67	0,57	0,68	0,65	0,63	0,57	0,55	0,55	7,30
Despesas (+/-)	-0,06	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,06	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	-0,67
Resultado	0,48	0,53	0,47	0,53	0,68	0,62	0,52	0,63	0,60	0,57	0,52	0,50	0,50	6,63

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



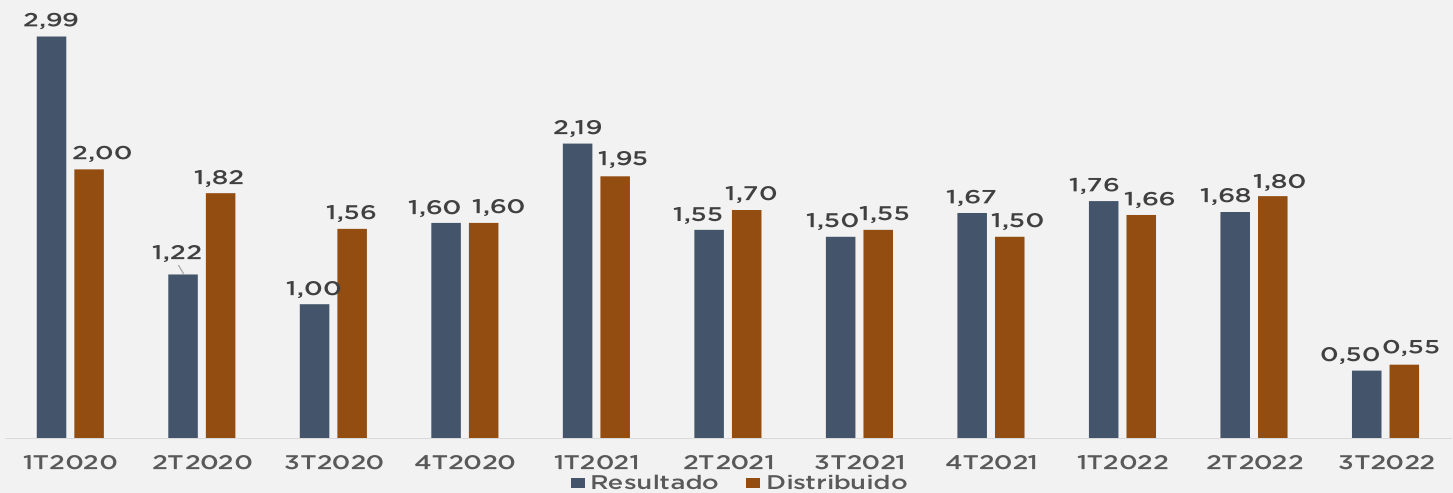
Por Segmento



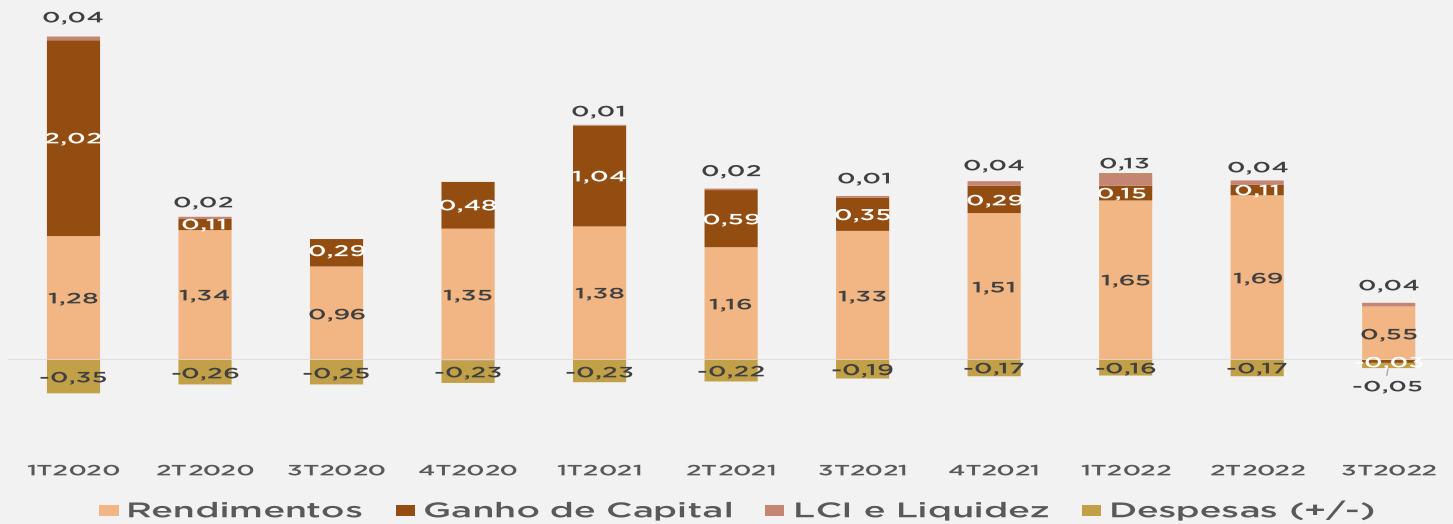
RESULTADOS
DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Distribuição vs. Resultado



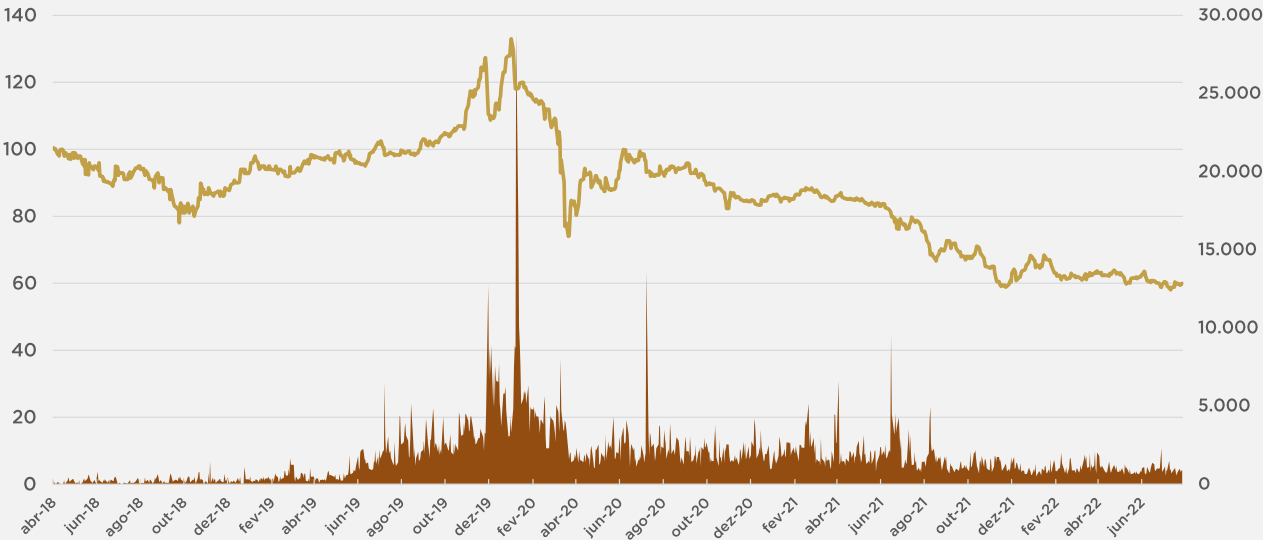
Resultado por Cota



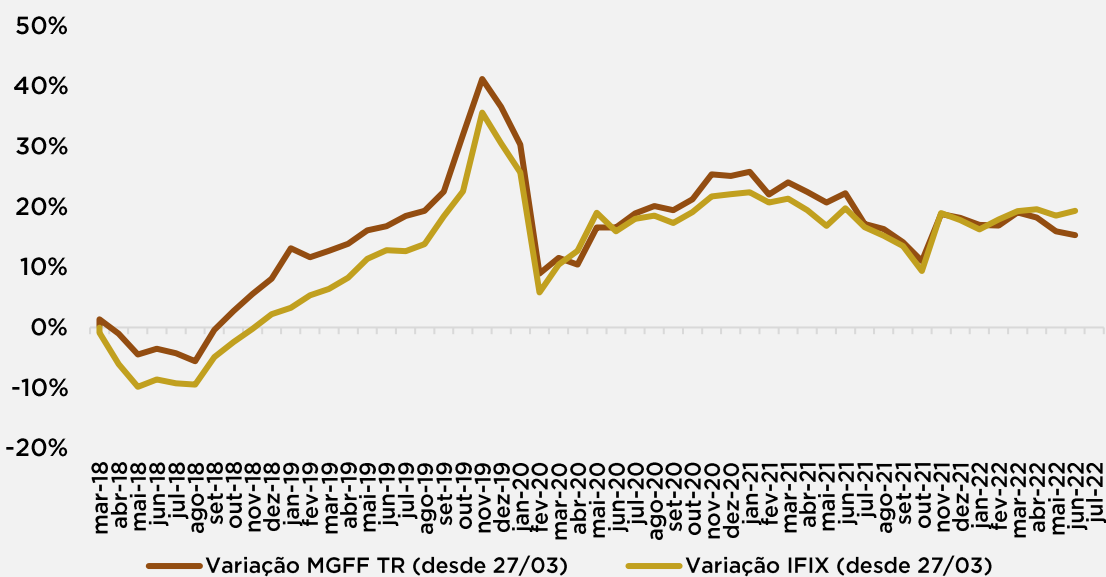
RESULTADOS
DO FUNDO

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

ENDEREÇO:

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