



# MGFF11

## MOGNO FUNDO DE FUNDOS

---

Relatório mensal  
Maio | 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\$ 687.342.075,69

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 77,94

**• Cotas Emitidas**

9.050.620,0000

**• Número de Cotistas**

50.005

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,60/cota

# NOTA DO GESTOR

## 1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,60/cota no mês, *yield* anualizado de 12,03%.
- Retorno mensal total de -0,71%, contra um resultado do IFIX de +0,26% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -1,0% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 824 mil no mês.

## 2 Panorama de mercado

Os mercados operaram com bastante volatilidade em maio por conta da aversão ao risco global, mas encerraram o período com retornos modestos. A China seguiu com reabertura parcial após os lockdowns para conter o avanço do Covid, enquanto o Fed aumentou os juros liderando o movimento de aperto monetário global. No Brasil, a atividade surpreendeu positivamente puxada pelo setor de serviços, mas as expectativas de inflação aumentaram novamente. Os agentes locais seguem atentos às discussões de corte de impostos sobre combustíveis e ao posicionamento do Banco Central.

O IFIX teve alta de 0,26% em maio contra elevação de 3,22% do Ibovespa. O segmento de recebíveis praticamente carregou o índice no mês enquanto os fundos de tijolo entregaram retornos mistos e modestos.

Apesar da boa performance operacional dos imóveis, a perspectiva de manutenção de juros elevados deve continuar a pressionar os preços da classe, favorecendo maior alocação em CRIs. Preferimos maior exposição ao CDI dado que a inflação deve arrefecer até o final do ano. Destacamos a atratividade dos fundos de fundos, com yields expressivos e sustentados por resultado recorrente e boa exposição a tijolo.

## 3 Performance e Alocação

Em junho, referente ao desempenho de maio, o fundo pagou rendimentos de R\$ 0,60/cota, o que equivale a um *dividend yield* anualizado de mais de 12%. Juntamente com os R\$ 0,65 do mês anterior, foram as duas maiores distribuições dos últimos 12 meses.

Na sessão de Comentários do Gestor, vamos trazer um detalhamento mais aprofundados sobre esses dividendos e a sua sustentabilidade nos próximos meses.

No mês de maio, as principais aquisições foram:

- CPTS11 (R\$ 37,0 milhões), através dos recibos CPTS14 e CPTS15: fundo realizando oferta com preço descontado em relação à cotação no secundário.

- MXRF11 (R\$ 8,6 milhões): compras realizadas com desconto em relação ao valor patrimonial.

- VGIR11 (R\$ 5,2 milhões): objetivo de aumentar a exposição ao CDI, mas sem concentrar excessivamente em outros ativos que já temos em carteira, favorecendo a diversificação de riscos.

Os recursos para as compras acima vieram, principalmente, da venda de SADI11 (R\$ 18,7 milhões). Apesar de gostarmos da lógica de CDI, optamos por trocar por ativos de mais liquidez. Além disso, reduzimos a exposição a IPCA por vendas menores em RZAK11 (R\$ 2,8 milhões) e VRTA11 (R\$ 2,6 milhões).

Considerando todas as compras e vendas realizadas no mês, a posição em caixa do MGFF11 foi reduzida de 4,09% para 1,59%. O patamar atual é bastante confortável pois, ao mesmo tempo que está alocado em instrumentos ligado ao CDI, com boas taxas atuais, ainda dá liquidez para movimentações táticas rápidas.

# NOTA DO GESTOR

## 4 Comentários do Gestor

Semanalmente, recebemos várias sugestões para o relatório gerencial, principalmente sobre a inclusão ou organização das informações. E isso nos deixa absolutamente felizes, pois são esses investidores que nos dão a oportunidade de melhorar. A todos aqueles que enviaram – e enviam – ideias, nosso sincero agradecimento.

Todas as sugestões são analisadas e debatidas à exaustão. Nem todos os pedidos podem ser acatados em sua plenitude, seja por limitações normativas ou estratégicas. Ainda assim, toda a equipe se esforça ao máximo para acolher da melhor maneira possível.

Neste mês, graças à interação de cotistas e outros investidores, iniciamos a divulgação de um novo quadro de resultado, incluindo linhas como o resultado por cota, e o valor distribuído de rendimento (tanto em valores absolutos quanto em valores por cota). Além disso, incluímos a coluna que mostra o acumulado do semestre corrente.

Com isso, é possível ver mais claramente que, nos cinco primeiros meses do ano, as receitas oriundas de rendimentos e de instrumentos de caixa ficou em uma média mensal de R\$ 0,58/cota. Considerando as despesas normais de operação do fundo, podemos afirmar que nosso cenário mais conservador é de uma base de R\$ 0,55/cota por mês.

Ao longo do tempo, nosso objetivo é que, essa base vá sendo incrementada de tempos em tempos, destacando desse valor o ganho de capital, de forma que haja distinção clara entre as receitas orgânicas e as receitas pontuais.

Nos cinco primeiros meses do ano, as receitas oriundas de rendimentos e de instrumentos de caixa ficaram em uma média mensal de R\$ 0,58/cota. Considerando as despesas normais de operação do fundo, podemos afirmar que nosso cenário mais conservador é de uma base de R\$ 0,55/cota por mês.

No momento, o fundo tem um resultado não distribuído de R\$ 0,06/cota no semestre. Considerando períodos anteriores, há um valor passível de distribuição de R\$ 0,18/cota, que poderá ser utilizado em dividendos.

Novamente, agradecemos a confiança de todos.

Atenciosamente,

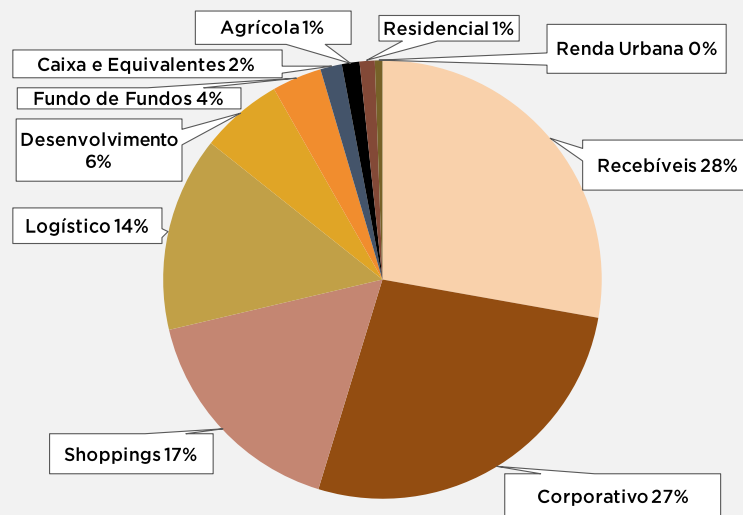
Equipe Imobiliária Mogno Capital  
Site: [mogno.capital/mgff11](http://mogno.capital/mgff11)  
E-mail: [ri@mogno.capital](mailto:ri@mogno.capital)

# RESULTADOS

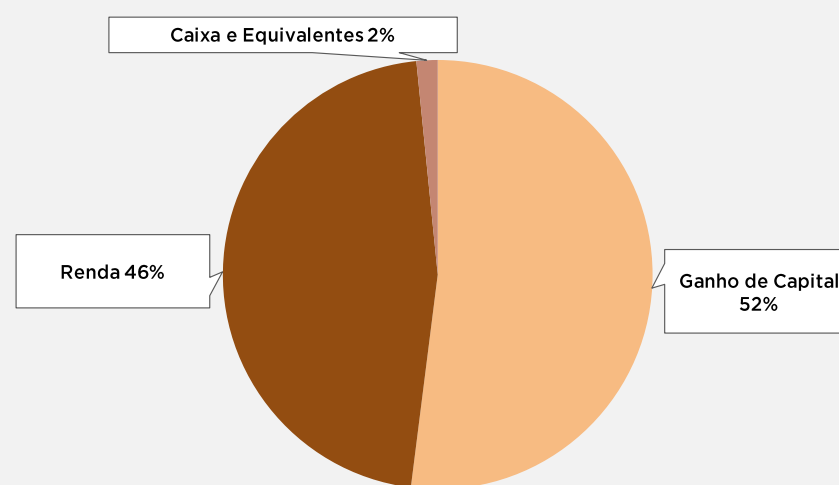
## DO FUNDO

BRCR11	7,1%
BTLG11	6,4%
JSRE11	6,1%
MALL11	5,3%
MXRF11	3,8%
HGRE11	3,8%
HSML11	3,8%
BLMG11	3,7%
TEPP11	3,3%
CPTS15	3,2%
KNCR11	3,2%
BPML11	3,1%
RBRY11	2,7%
LASC11	2,6%
VGIR11	2,6%
CORM11	2,4%
CCRF11	2,4%
BCFF11	2,4%
ALMI11	2,3%
CPTS14	2,2%
VRTA11	2,1%
FIGS11	1,7%
RBR DESEN COM I FII	1,7%
RZAK11	1,7%
PATL11	1,6%
CAIXA	1,6%
GALG11	1,5%
FPAB11	1,5%
BTAL11	1,3%
MORC11	1,3%
RSPD17	1,3%
OUTROS	10,5%

### Alocação por segmento



### Alocação por estratégia



# RESULTADOS

## DO FUNDO

### Resultado do MGFF11 (em R\$)

Mês	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	3.397.514	3.430.371	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	24.930.517	54.036.850
Ganho de Capital	1.495.019	1.586.218	538.525	998.499	401.595	710.126	1.510.634	301.091	218.586	862.215	930.632	409.693	2.722.218	9.962.833
LCI e Liquidez	98.887	54.642	59.929	24.625	147.747	102.242	116.310	337.618	313.134	498.385	127.449	117.324	1.393.910	1.998.291
<b>Total</b>	<b>4.991.420</b>	<b>5.071.231</b>	<b>4.896.955</b>	<b>5.326.680</b>	<b>4.817.241</b>	<b>5.235.579</b>	<b>6.612.224</b>	<b>6.096.912</b>	<b>5.193.299</b>	<b>6.150.728</b>	<b>5.911.583</b>	<b>5.694.123</b>	<b>29.046.644</b>	<b>65.997.975</b>
Despesas (+/-)	-629.254	-605.844	-560.106	-549.910	-534.698	-482.399	-500.546	-518.599	-488.388	-482.528	-498.458	-534.348	-2.522.321	-6.385.077
<b>Resultado</b>	<b>4.362.165</b>	<b>4.465.387</b>	<b>4.336.849</b>	<b>4.776.770</b>	<b>4.282.544</b>	<b>4.753.181</b>	<b>6.111.678</b>	<b>5.578.312</b>	<b>4.704.911</b>	<b>5.668.200</b>	<b>5.413.125</b>	<b>5.159.775</b>	<b>26.524.323</b>	<b>59.612.897</b>

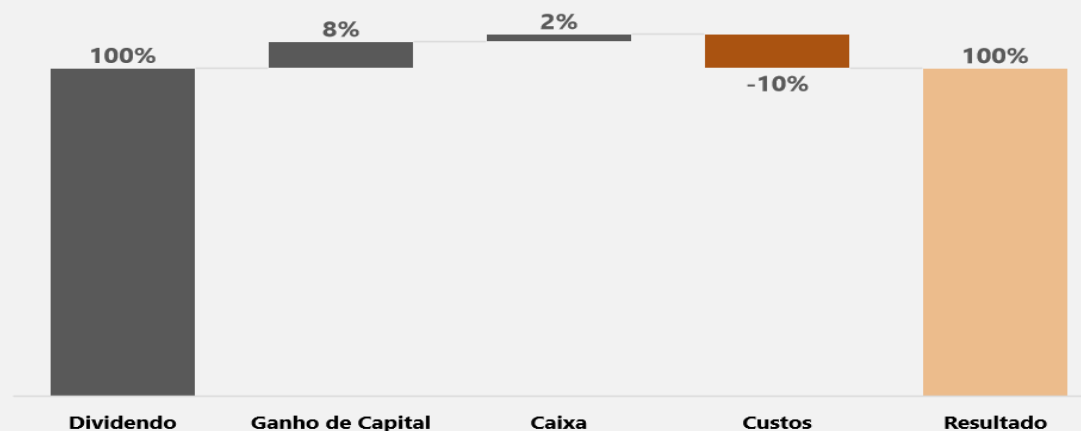
### Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

Mês	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,38	0,38	0,47	0,48	0,47	0,49	0,55	0,60	0,52	0,53	0,54	0,57	2,75	5,97
Ganho de Capital	0,17	0,18	0,06	0,11	0,04	0,08	0,17	0,03	0,02	0,10	0,10	0,05	0,30	1,10
LCI e Liquidez	0,01	0,01	0,01	0,00	0,02	0,01	0,01	0,04	0,03	0,06	0,01	0,01	0,15	0,22
<b>Total</b>	<b>0,55</b>	<b>0,56</b>	<b>0,54</b>	<b>0,59</b>	<b>0,53</b>	<b>0,58</b>	<b>0,73</b>	<b>0,67</b>	<b>0,57</b>	<b>0,68</b>	<b>0,65</b>	<b>0,63</b>	<b>3,21</b>	<b>7,29</b>
Despesas (+/-)	-0,07	-0,07	-0,06	-0,06	-0,06	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,28	-0,71
<b>Resultado</b>	<b>0,48</b>	<b>0,49</b>	<b>0,48</b>	<b>0,53</b>	<b>0,47</b>	<b>0,53</b>	<b>0,68</b>	<b>0,62</b>	<b>0,52</b>	<b>0,63</b>	<b>0,60</b>	<b>0,57</b>	<b>2,93</b>	<b>6,59</b>

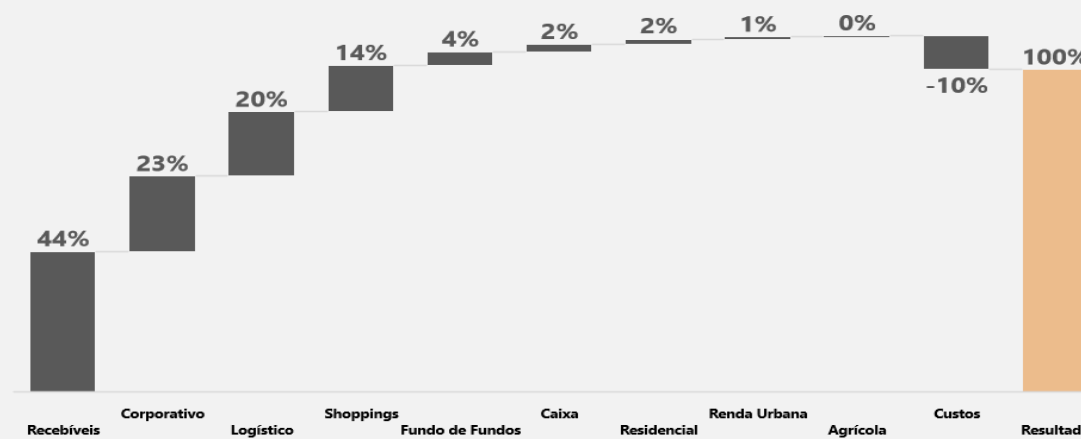
# RESULTADOS DO FUNDO

## Composição do Resultado (% Carteira)

### Origem dos Ganhos



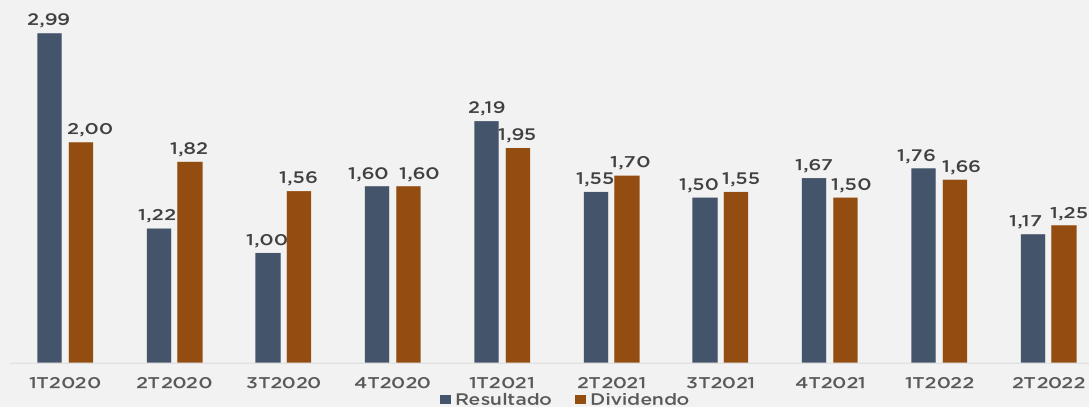
### Por Segmento



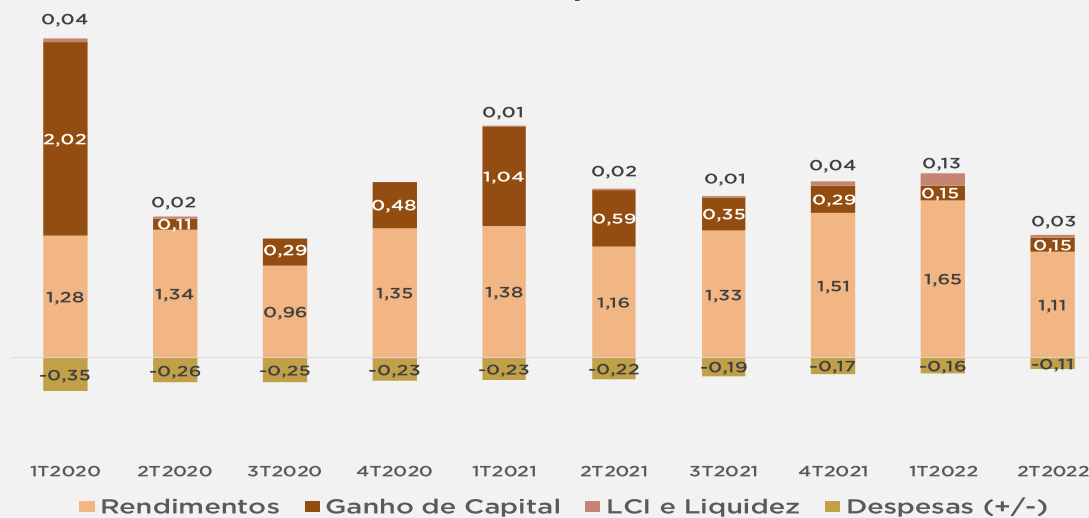
# RESULTADOS DO FUNDO

## Composição do Resultado (% Carteira)

### Distribuição vs. Resultado

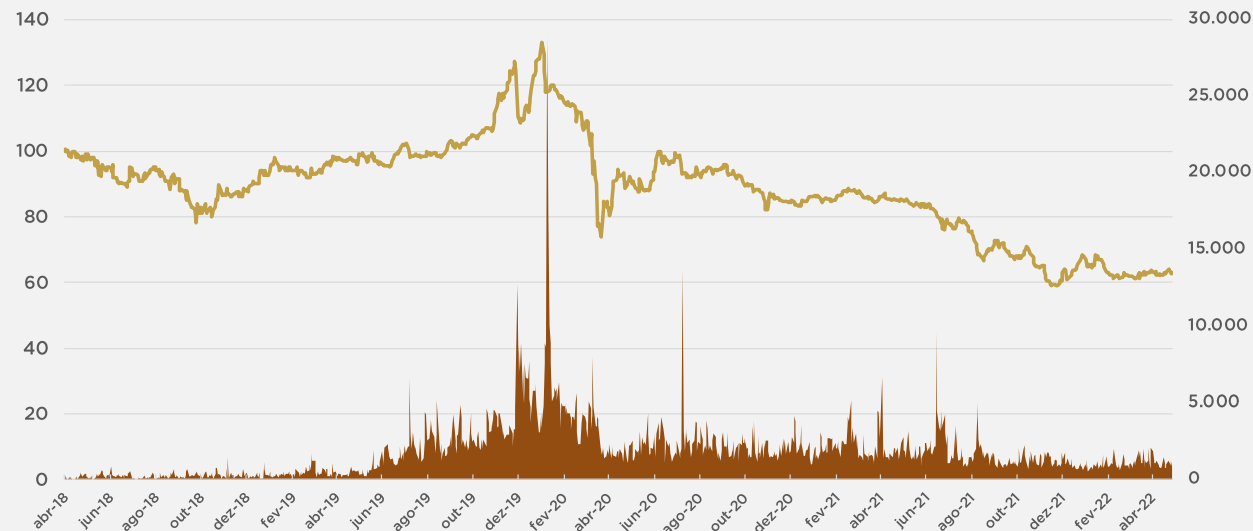


### Resultado por Cota

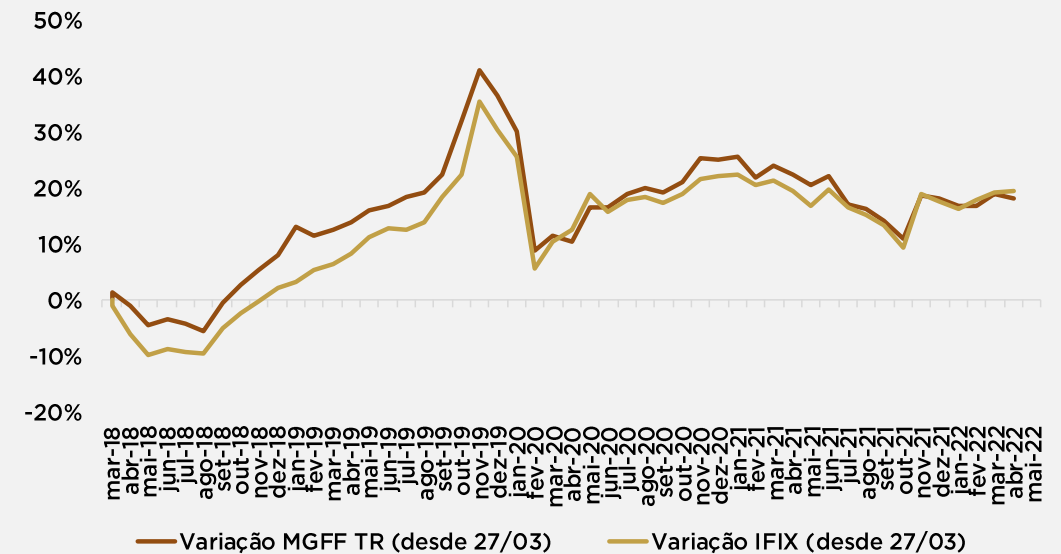


# RESULTADOS DO FUNDO

**Volume vs. Variação do Preço do MGFF11**



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



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



CONTATO:

[ri@mognocapital.com](mailto:ri@mognocapital.com)

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,

2601— cj 31/32

Jardim Paulistano – São

Paulo/SP

01451-010