



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Junho | 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\$ 669.230.036,81

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 73,94

• Cotas Emitidas

9.050.620,0000

• Número de Cotistas

49.740

• 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 11,21%.
- Retorno mensal total de -1,95%, contra um resultado do IFIX de -0,88% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -3,96% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

A preocupação com a possível queda do crescimento econômico global após o Fed alterar a percepção da inflação de transitória para persistente impactou fortemente os ativos de risco globais. A mudança de postura do Federal Reserve, agora determinado a combater a inflação, acende o alerta para a probabilidade de recessão, derrubando as bolsas e fortalecendo o dólar. No Brasil, o desemprego caiu para a casa de um dígito com a atividade surpreendendo positivamente no primeiro semestre. Contudo, a piora do risco fiscal, devido ao aumento do Auxílio Brasil e renúncia de impostos sobre combustíveis, afetou as expectativas de inflação longas e pesou sobre os mercados locais, já pressionados pelo mau humor no exterior.

O IFIX caiu 0,88% em junho contra uma queda expressiva de 11,50% do Ibovespa. O patamar elevado de juros segue pressionando todas as classes de ativos em favor da renda fixa, de forma que o IFIX sofreu perdas disseminadas por todos os segmentos com exceção dos recebíveis. Entendemos que os FIIs devem continuar pressionados até que a Selic seja reduzida, apesar da força dos indicadores operacionais. Destacamos a forte absorção líquida de lajes corporativas em São Paulo, as vendas de shoppings significativamente acima do nível pré-pandemia e a vacância de galpões logísticos paulistas se aproximando de um dígito. Em outras palavras, acreditamos que o descompasso entre precificação e fundamentos deve persistir até a normalização dos juros. Entre os recebíveis, preferimos exposição ao CDI, sem expectativa de redução no curto prazo, em relação à inflação, considerando sua perspectiva de arrefecimento gradual e as medidas de redução do preço final dos combustíveis, que devem resultar em IPCA negativo nos próximos meses.

3 Performance e Alocação

Em julho, o fundo distribuiu rendimentos relativos a junho, no montante de quase R\$ 5 milhões, o que equivale a R\$ 0,55 por cota.

Em termos anualizados, isso significa um dividend yield de 11,21%.

As duas principais compras do mês foram R\$ 13 milhões em MGLG11 e R\$ 10 milhões no SH Special Ops, que são detalhadas na seção “Comentário do Gestor”. Além disso, houve a conversão dos recibos CPTS14 e CPTS15 em cotas de CPTS11, recompondo a nossa posição no fundo, conforme já explicitado em relatórios anteriores.

As principais vendas de junho foram:

- MXRF11 (R\$ 15,8 milhões): as últimas compras reduziram fortemente nosso preço médio, o que nos permitiu realizar vendas por necessidade de liquidez sem gerar grandes prejuízos.
- BTLG11 (R\$ 12,9 milhões): devido ao carregio baixo, realizamos venda para alocar em MGLG11, que apresenta melhor relação risco/retorno, ao mesmo tempo em que mantemos a exposição ao segmento.

O fundo encerrou o mês com aproximadamente 5% do seu patrimônio em instrumentos de caixa, proporcionando agilidade para aproveitar eventuais oportunidades e capturando remuneração interessante atrelada ao CDI.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

Ao longo do mês, adquirimos R\$ 13 milhões em cotas do MGLG11, fundo de logística criado pela Mogno em 2021. Em 2022, apresentamos proposta para a transferência da gestão para a Suno Asset, que foi aprovada pelos cotistas no começo de maio. Assim, a Mogno Capital já não é mais a gestora do fundo, não havendo conflito de interesse na aquisição de MGLG11. Quanto ao racional do investimento, entendemos que é um portfólio com bons locatários e dívida longa negociando com desconto significativo em relação aos pares.

Também realizamos importante alocação no SH Special Ops, veículo focado em capturar oportunidades no mercado de CRIs, onde vemos assimetrias de risco/retorno interessantes. Devido ao elevado nível atual das taxas de juros, o cupom exigido para operações de recebíveis está significativamente acima do cupom médio das carteiras dos fundos de CRI. Em nossa visão, essa diferença ficará mais clara nos próximos meses quando os FIIs de recebíveis esgotarem a distribuição da forte correção monetária do primeiro semestre.

Estamos totalmente à disposição para esclarecer qualquer dúvida sobre essas ou qualquer outra movimentação do fundo.

Novamente, agradecemos a confiança de todos.

Atenciosamente,

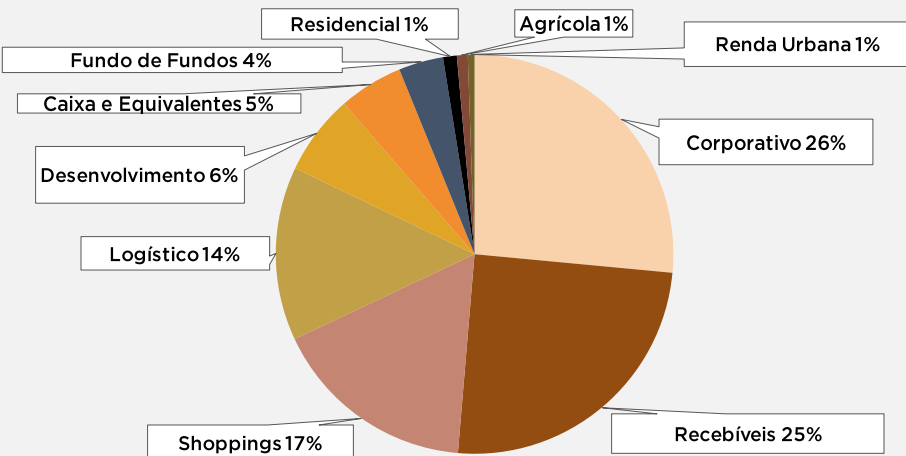
Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff11

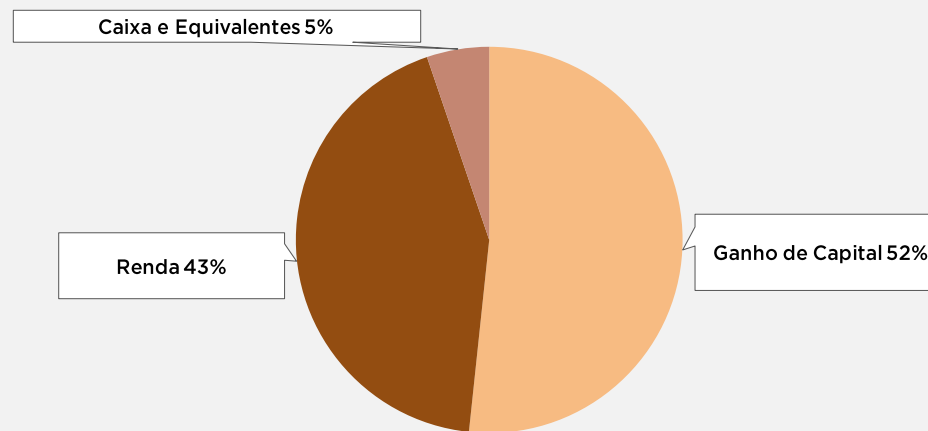
E-mail: ri@mogno.capital

RESULTADOS DO FUNDO

Alocação por segmento



Alocação por estratégia



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

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do MGFF11 (em R\$)

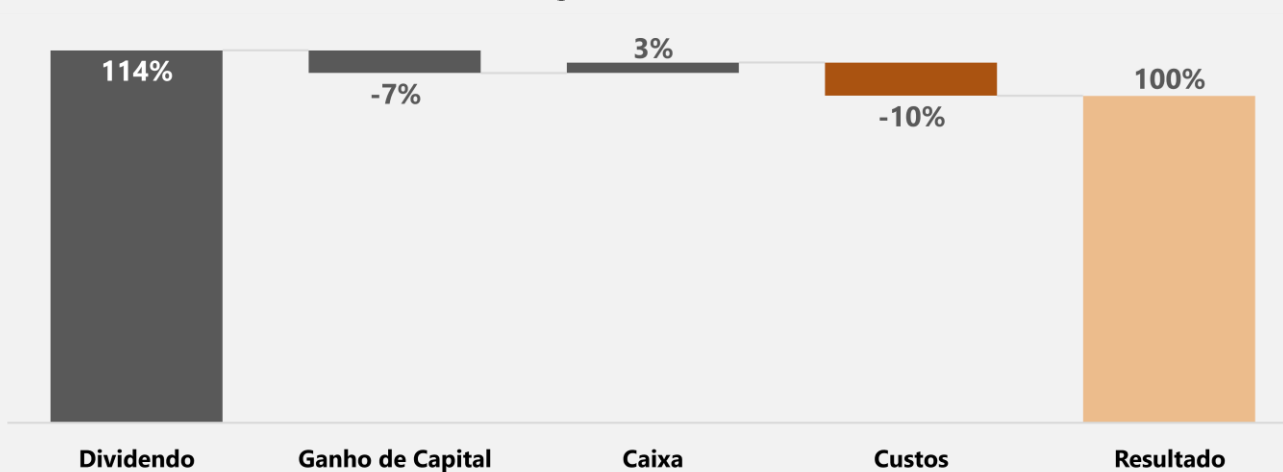
| Mês | jul-21 | ago-21 | set-21 | out-21 | nov-21 | dez-21 | jan-22 | fev-22 | mar-22 | abr-22 | mai-22 | jun-22 | Semestre | 12 meses |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Rendimentos | 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 | 5.315.132 | 30.245.649 | 55.954.468 |
| Ganho de Capital | 1.586.218 | 538.525 | 998.499 | 401.595 | 710.126 | 1.510.634 | 301.091 | 218.586 | 862.215 | 930.632 | 409.693 | -326.893 | 2.395.325 | 8.140.921 |
| LCI e Liquidez | 54.642 | 59.929 | 24.625 | 147.747 | 102.242 | 116.310 | 337.618 | 313.134 | 498.385 | 127.449 | 117.324 | 151.879 | 1.545.788 | 2.051.283 |
| Total | 5.071.231 | 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 | 34.186.761 | 66.146.673 |
| Despesas (+/-) | -605.844 | -560.106 | -549.910 | -534.698 | -482.399 | -500.546 | -518.599 | -488.388 | -482.528 | -498.458 | -534.348 | -476.134 | -2.998.454 | -6.231.957 |
| Resultado | 4.465.387 | 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 | 31.188.307 | 59.914.716 |

Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

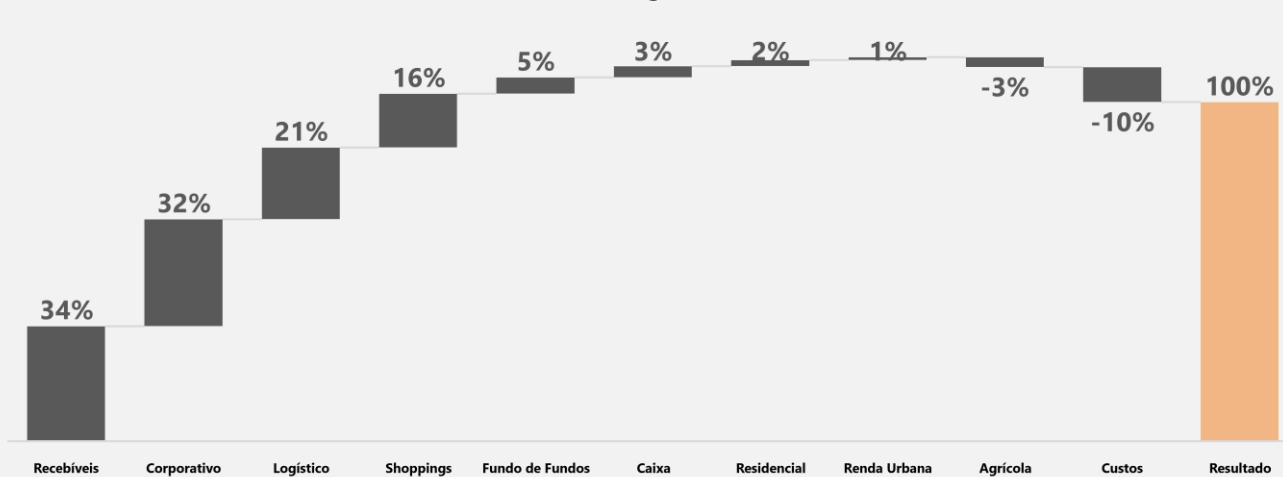
| Mês | jul-21 | ago-21 | set-21 | out-21 | nov-21 | dez-21 | jan-22 | fev-22 | mar-22 | abr-22 | mai-22 | jun-22 | Semestre | 12 meses |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rendimentos | 0,38 | 0,47 | 0,48 | 0,47 | 0,49 | 0,55 | 0,60 | 0,52 | 0,53 | 0,54 | 0,57 | 0,59 | 3,34 | 6,18 |
| Ganho de Capital | 0,18 | 0,06 | 0,11 | 0,04 | 0,08 | 0,17 | 0,03 | 0,02 | 0,10 | 0,10 | 0,05 | -0,04 | 0,26 | 0,90 |
| LCI e Liquidez | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 0,02 | 0,01 | 0,01 | 0,04 | 0,03 | 0,06 | 0,01 | 0,01 | 0,02 | 0,17 | 0,22 |
| Total | 0,56 | 0,54 | 0,59 | 0,53 | 0,58 | 0,73 | 0,67 | 0,57 | 0,68 | 0,65 | 0,63 | 0,57 | 3,78 | 7,31 |
| Despesas (+/-) | -0,07 | -0,06 | -0,06 | -0,06 | -0,05 | -0,05 | -0,06 | -0,05 | -0,05 | -0,06 | -0,06 | -0,05 | -0,33 | -0,69 |
| Resultado | 0,49 | 0,48 | 0,53 | 0,47 | 0,53 | 0,68 | 0,62 | 0,52 | 0,63 | 0,60 | 0,57 | 0,52 | 3,45 | 6,62 |

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



Por Segmento

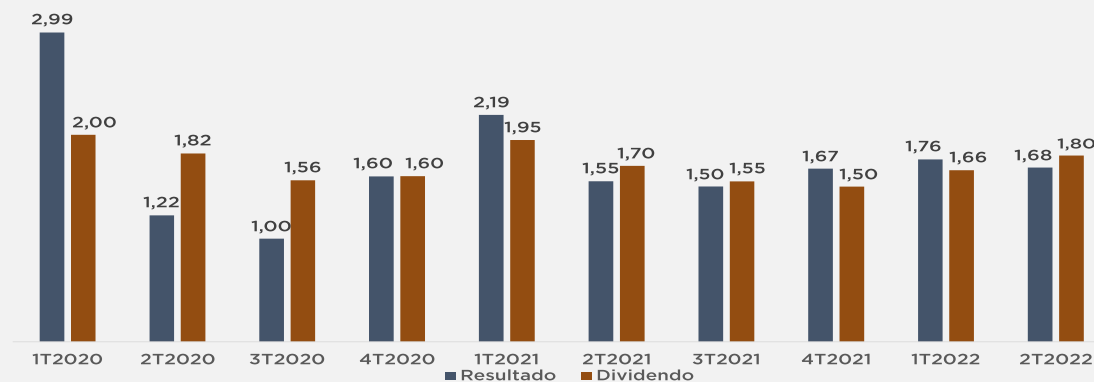


RESULTADOS DO FUNDO

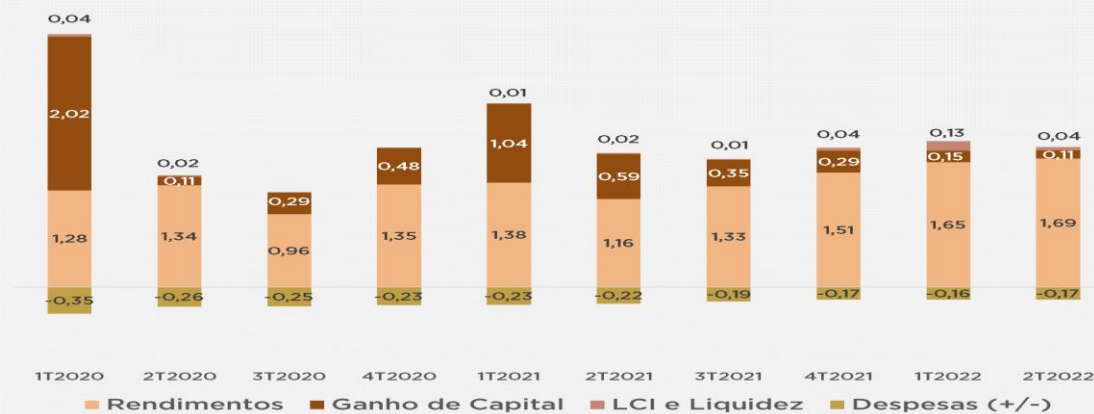
RESULTADOS DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Distribuição vs. Resultado

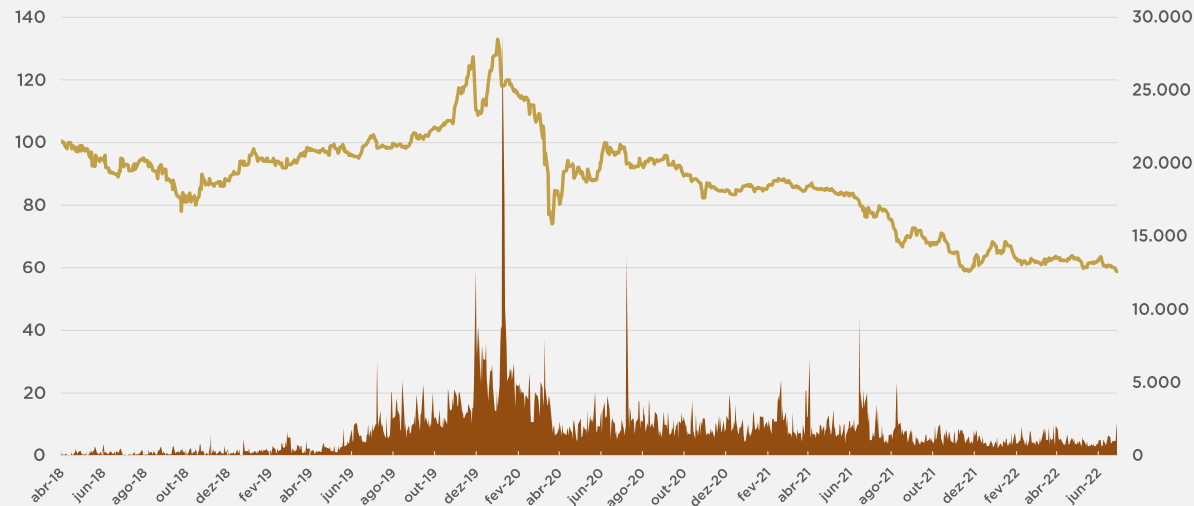


Resultado por Cota

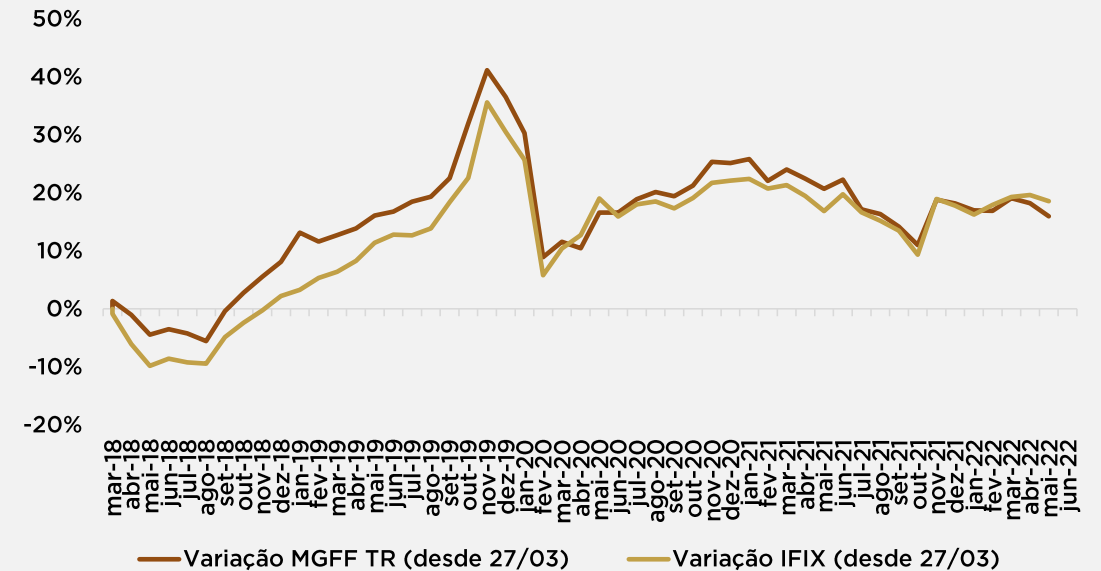


RESULTADOS DO FUNDO

Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



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



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