



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Outubro | 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\$ 704.580.550

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 77,15

• Cotas Emitidas

9.050.620

• Número de Cotistas

50.460

• Dividendo no mês

R\$ 0,53/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,53/cota no mês, *yield* anualizado de 10,20%.
- Retorno mensal total de -0,30%, contra um resultado do IFIX de 0,02% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 2,10% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1,1 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

Em outubro os mercados apresentaram recuperação com bolsas subindo, exceto pela China, enquanto os juros e o dólar encerraram o mês com relativa estabilidade. Apesar do alívio, os investidores seguem atentos ao novo surto de Covid na China, assim como a inflação e ciclo de aperto monetário globais, preocupados com os efeitos sobre a economia mundial e a possibilidade da desaceleração atual se transformar em recessão. No Brasil, a atividade econômica segue arrefecendo enquanto o IPCA interrompeu a trajetória de deflação com alta acima do esperado. Os mercados locais sofreram com volatilidade por conta do segundo turno das eleições presidenciais, sendo que as discussões sobre o Orçamento de 2023 e a definição de uma nova regra fiscal devem ser o próximo foco de atenção dos agentes.

O IFIX teve alta de 0,02% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com valorização de 5,45%. Apesar da estabilidade do índice imobiliário, os fundos de tijolo tiveram uma performance negativa em oposição à contribuição positiva do segmento de recebíveis. Entendemos que este movimento pode sinalizar a incorporação total dos efeitos da deflação nos preços dos fundos de CRI. Ainda, o IPCA de outubro superou as expectativas de mercado, trazendo dúvidas sobre o arrefecimento da inflação mesmo após os últimos meses de queda dos preços. No nível dos imóveis, lajes corporativas seguem com vacância baixa nas regiões centrais, a absorção dos novos galpões entregues continua forte e shoppings apresentam crescimento de vendas e aluguéis. Considerando os bons fundamentos imobiliários e desaceleração da atividade, buscamos descontos em ativos maduros, locados e geradores de renda, enquanto somos mais criteriosos com estratégias de fechamento de vacância e *leasing spread*.

3 Performance e Alocação

Em outubro, considerando a variação do preço de mercado e distribuição de dividendos, o MGFF11 deu aos seus cotistas um ganho de 2,10%. Esse resultado, além de superar a performance do IFIX, ainda é destaque entre os fundos de fundos que compõem a carteira do índice, já que muitos tiveram retorno negativo no mês.

Na alocação, realizamos movimentações importantes tanto do lado comprador como vendedor.

As principais compras foram:

- VRTA11 (R\$ 11,8 milhões): Aquisição de fundo de recebíveis com indexação à inflação buscando manter exposição após a venda de CCRF11.
- LASC11 (R\$ 10 milhões): Recebemos uma chamada de capital já prevista no cronograma da última oferta do fundo.
- SARE11 (R\$ 9,6 milhões): Fundo híbrido (com exposição relevante em corporativo) com *yield* interessante e negociando com deságio. O risco da alavancagem é mitigado pelo valor em caixa.

As vendas de destaque foram:

- CCRF11 (R\$ 14,9 milhões): Fundo de recebíveis com baixa liquidez. A equipe de gestão conseguiu a negociação de um *block trade*, que permitiu a alocação em VRTA11. Assim, melhoramos a liquidez do portfólio mantendo a exposição em inflação.
- KNCR11 (R\$ 11,9 milhões): Redução parcial da posição com realização de ganho de capital.
- VGIR11 (R\$ 9,3 milhões): Finalização das vendas iniciadas após anúncio da última emissão.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

Ao longo do mês, optamos por manter o caixa do fundo praticamente inalterado, saindo de 6,55% do patrimônio em setembro para 6,47% em outubro. Entendemos que a elevada volatilidade em meio a uma corrida presidencial apertada exigia uma posição de liquidez mais elevada para (i) diminuir o risco total da carteira e (ii) capturar oportunidades descontadas.

Mesmo após a definição das eleições, as discussões em torno do Orçamento de 2023 e de uma nova regra fiscal voltaram a estressar os mercados com a perspectiva de deterioração das contas públicas. Como consequência, a inflação implícita se elevou de maneira significativa enquanto a curva de juros passou a precificar uma redução mais gradual da Selic.

Os fundos imobiliários acompanham este movimento de estresse caindo cerca de 4% em novembro, no momento de elaboração deste relatório, após leve valorização de 0,02% em outubro. Com a desvalorização generalizada, pudemos fazer alocações em alguns fundos que já gostávamos mas, até então, não estavam em preços atrativos. Seguimos atentos ao cenário de volatilidade, monitorando diariamente as possibilidades de alocação e utilizando o caixa na busca pelo equilíbrio entre a captura de oportunidades e manutenção de liquidez.

Agradecemos a confiança e seguimos à disposição dos nossos cotistas e do mercado no geral.

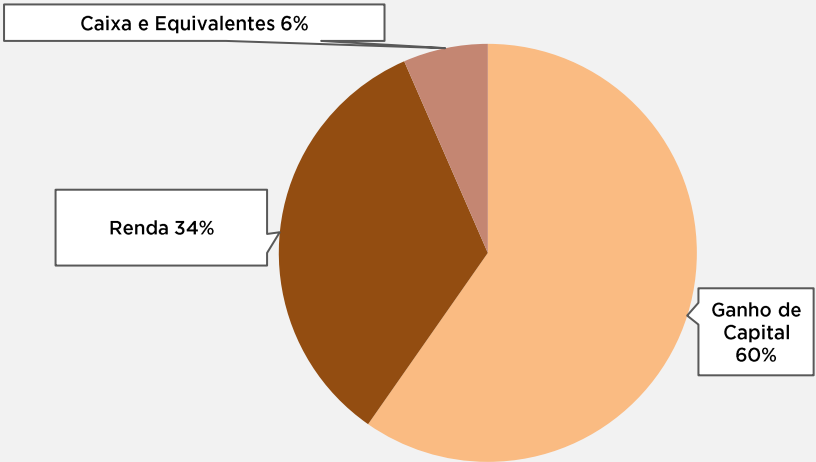
Equipe Imobiliária Mogno Capital
Site: mogno.capital/mgff11
E-mail: ri@mogno.capital

RESULTADOS

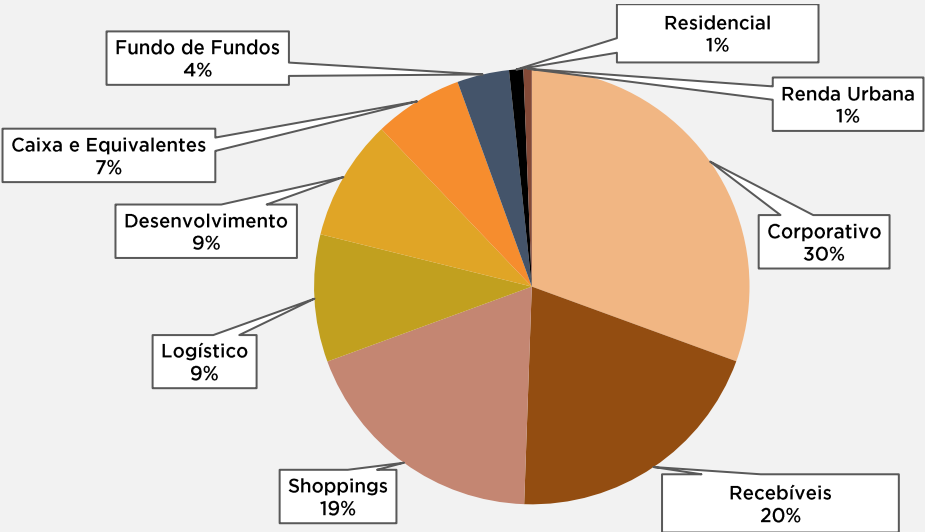
DO FUNDO

BRCR11	6,9%
JSRE11	6,7%
CAIXA	6,6%
KNCR14	5,8%
MALL11	5,5%
CPTS11	4,6%
HSML11	4,2%
HGRE11	4,0%
TEPP11	3,9%
BLMG11	3,8%
BPML11	3,1%
LASC11	2,6%
SH SPECIAL OPS FII	2,6%
VRTA11	2,5%
RBRY11	2,5%
BCFF11	2,5%
ALMI11	2,2%
SARE11	2,1%
ASMT11	2,1%
RBR DESEN COM I FII	1,8%
FIGS11	1,8%
PATL11	1,6%
MGLG11	1,6%
GALG11	1,5%
FPAB11	1,4%
LASC14	1,4%
MORC11	1,3%
RSPD17	1,3%
OUTROS	9,0%

Alocação por estratégia



Alocação por segmento



RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do MGFF11 (em R\$)

Mês	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	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	4.837.165	4.901.034	19.532.624	59.186.766
Ganho de Capital	710.126	1.510.634	301.091	218.586	862.214	930.633	409.693	-326.893	-313.162	99.979	137.156	-61.418	-137.446	4.478.638
LCI e Liquidez	82.701	113.333	329.539	306.947	498.384	127.449	117.324	151.879	330.257	536.222	297.360	303.901	1.467.740	3.195.295
Total	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	5.271.681	5.143.517	20.862.918	66.860.699
Despesas (+/-)	-462.867	-497.638	-510.476	-482.173	-482.528	-498.458	-534.348	-476.134	-466.911	-492.216	-519.042	-515.620	-1.993.788	-5.938.409
Resultado	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	4.752.639	4.627.896	18.869.130	60.922.290

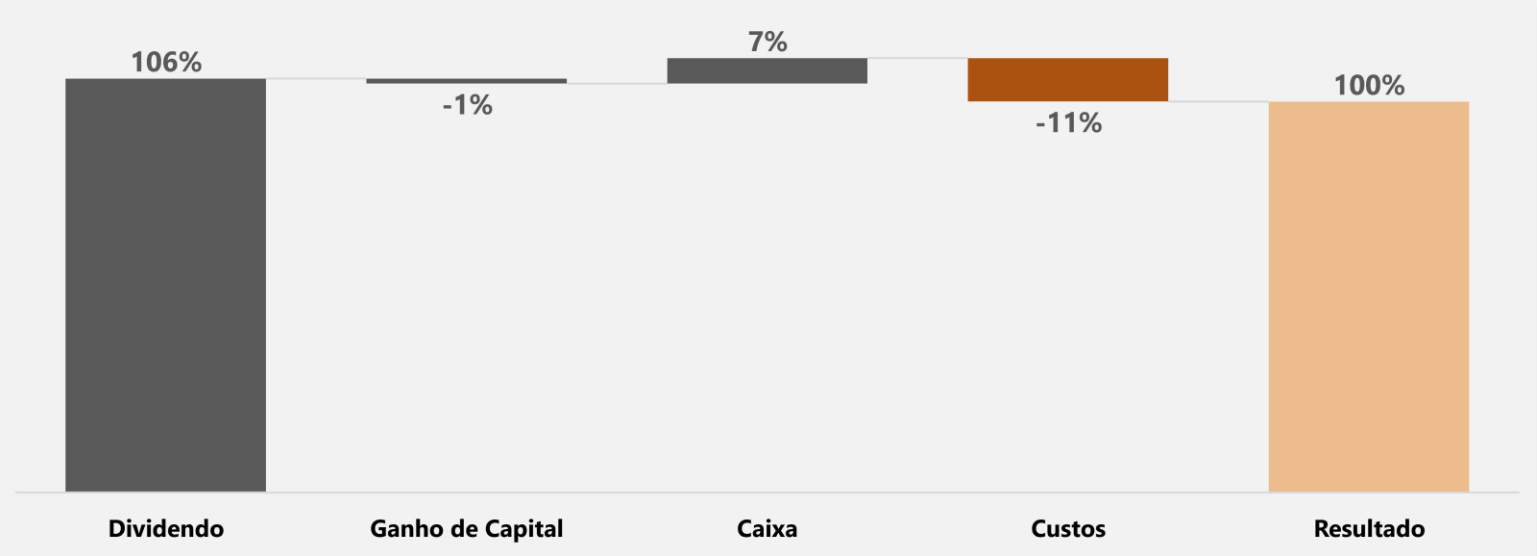
Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

Mês	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,49	0,55	0,60	0,52	0,53	0,54	0,57	0,59	0,55	0,53	0,53	0,54	2,16	6,54
Ganho de Capital	0,08	0,17	0,03	0,02	0,10	0,10	0,05	-0,04	-0,03	0,01	0,02	-0,01	-0,02	0,49
LCI e Liquidez	0,01	0,01	0,04	0,03	0,06	0,01	0,01	0,02	0,04	0,06	0,03	0,03	0,16	0,35
Total	0,58	0,73	0,67	0,57	0,68	0,65	0,63	0,57	0,55	0,60	0,58	0,57	2,31	7,39
Despesas (+/-)	-0,05	-0,05	-0,06	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,22	-0,66
Resultado	0,53	0,68	0,62	0,52	0,63	0,60	0,57	0,52	0,50	0,55	0,53	0,51	2,08	6,73

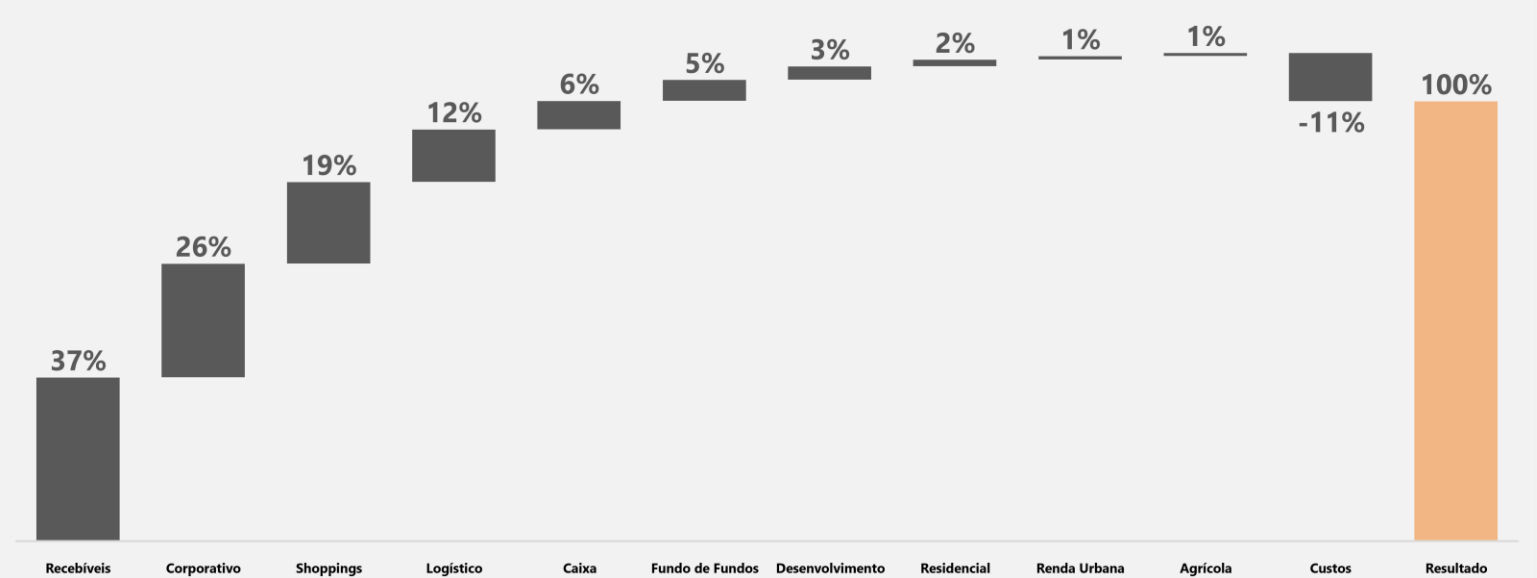
Composição do Resultado (% Carteira)

RESULTADOS
DO FUNDO

Origem dos Ganhos

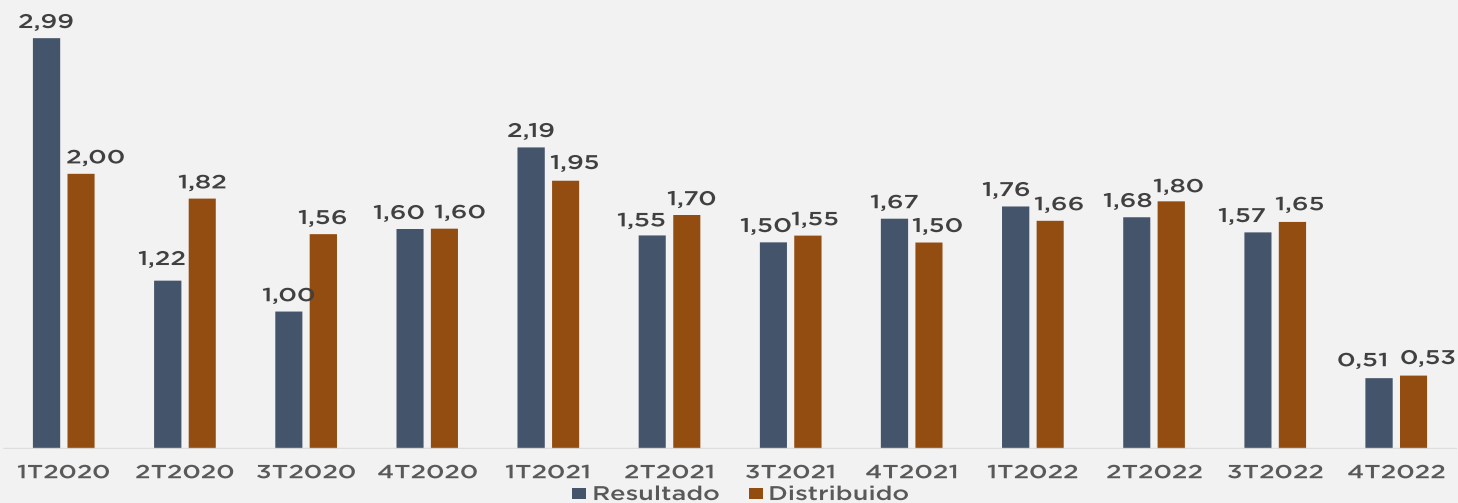


Por Segmento

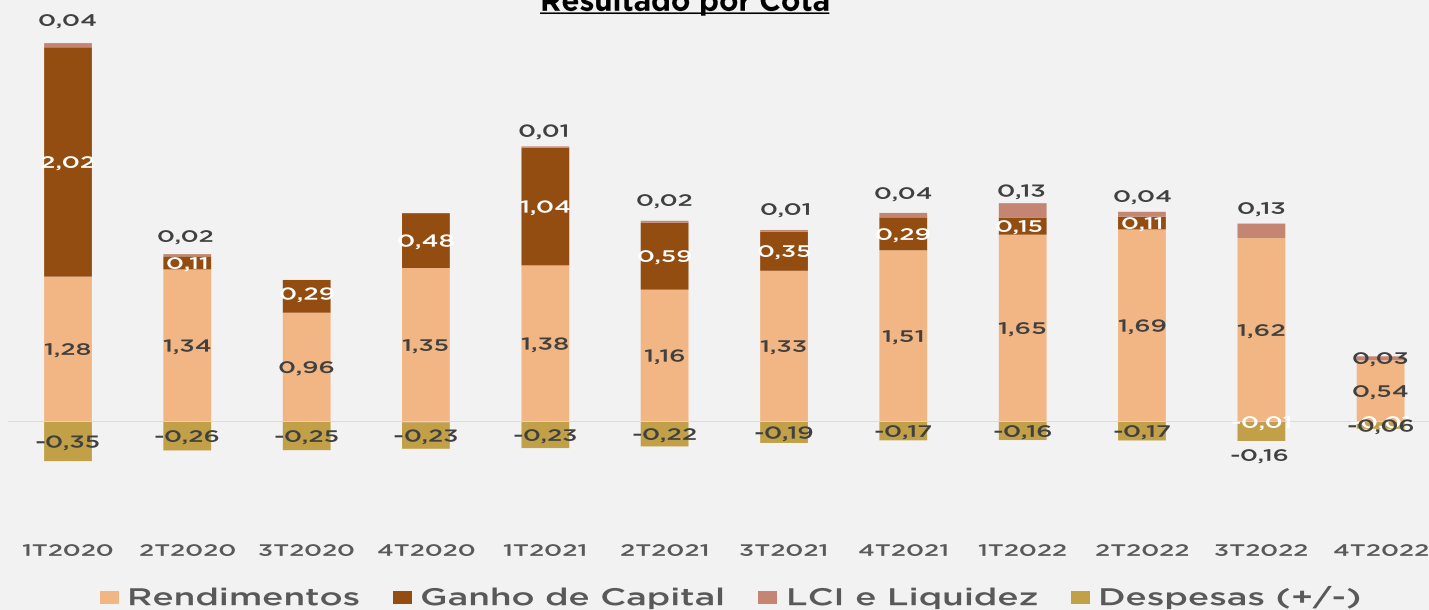


Composição do Resultado (% Carteira)

Distribuição vs. Resultado

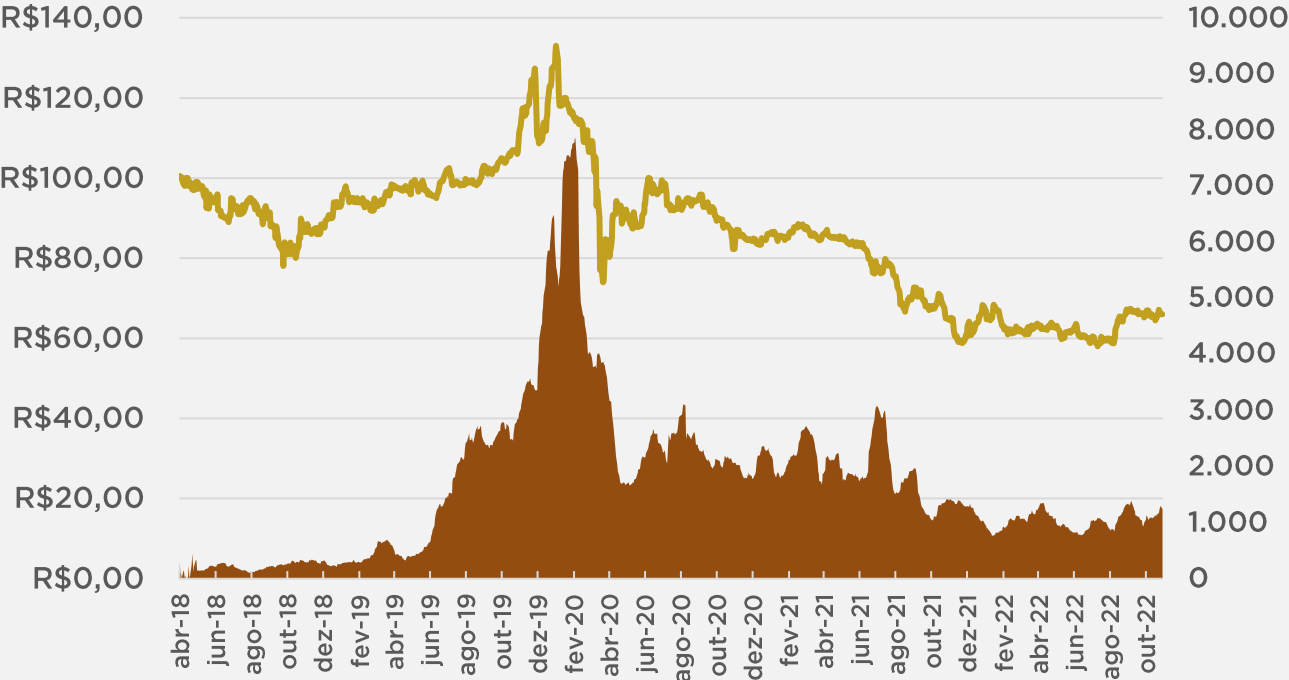


Resultado por Cota

RESULTADOS
DO FUNDO

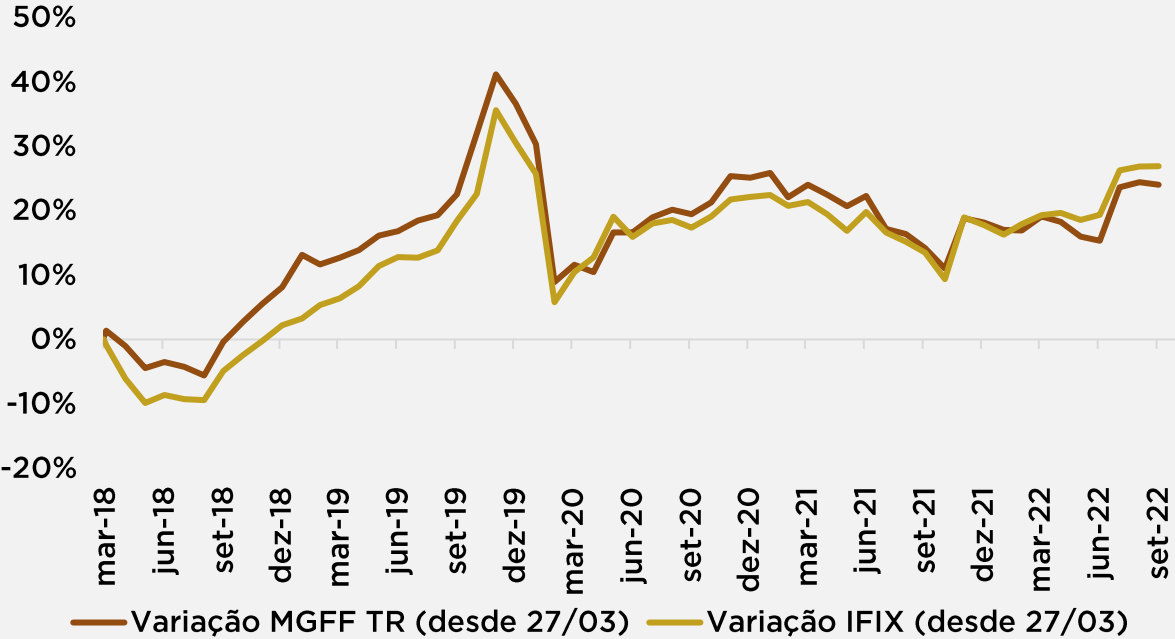
RESULTADOS DO FUNDO

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 27/03/2018



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