



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Setembro | 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\$ 704.764.819
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 77,86
- **Cotas Emitidas**
9.050.620
- **Número de Cotistas**
50.460
- **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 10,27%.
- Retorno mensal total de 0,63%, contra um resultado do IFIX de 0,49% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -1,08% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

O mês de setembro encerrou com perdas em praticamente todas as classes de ativos, refletindo a preocupação dos investidores com o reforço da sinalização de aperto monetário pelos bancos centrais em Jackson Hole, com destaque para o Fed, levando a uma forte valorização do dólar. As pressões inflacionárias continuam elevadas e disseminadas, enquanto a atividade dá sinais de fraqueza, com exceção do mercado de trabalho. No Brasil, o câmbio acompanhou o movimento do exterior e a bolsa entregou ganhos modestos. A economia apresentou números robustos apesar de sinais de enfraquecimento adiante, enquanto a inflação teve desaceleração do núcleo e serviços.

Com relação às eleições, o mercado reagiu positivamente ao novo congresso e à disputa acirrada pela presidência, que será definida em segundo turno.

O IFIX teve alta de 0,49% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com 0,47% de valorização. Não houve movimentos de preço relevantes entre os segmentos, com os dividendos puxando o retorno total de setembro. A queda expressiva dos dividendos de FIIs de CRI indexados ao IPCA, principalmente os que giram inflação ou apuram resultado competência, continua a fazer pressão vendedora nos preços. Vemos fundos de recebíveis (líquidos) negociando com taxa média implícita dos papéis em nível bastante atrativo comparado ao mercado de CRIs (ilíquidos). Entendemos que a deflação é temporária e há uma boa oportunidade de entrada no segmento. Do lado de tijolo, os preços seguem de lado após o rali de agosto, em linha com a estabilidade dos juros reais. No nível dos fundamentos, vemos robustez para os segmentos logístico e corporativo, enquanto a desaceleração da atividade pode pesar sobre shoppings. Em nossa visão, os ativos reais continuam com desconto expressivo, sendo que preferimos posições com carregos mais elevado.

3 Performance e Alocação

Em setembro, o MGFF11 entregou ao seus cotistas um resultado de 0,63%, acima dos 0,49% do IFIX. Esse resultado inclui a valorização patrimonial e a distribuição de rendimentos. Os fundos que mais contribuíram para esse resultado foram dos segmentos de logística (BLMG11 e PATL11), corporativo (ALMI11 e TEPP11) e shoppings (HSML11).

De maneira geral, estamos confortáveis com a alocação atual do fundo, tanto quando olhamos a composição por segmentos quanto na exposição fundo a fundo. Assim, a maior parte das movimentações foram de pequeno valor, apenas para pequenos ajustes táticos.

A única movimentação mais significativa foi em KNCR11. O fundo está realizando uma oferta pública descontada em relação ao valor de mercado. Assim, optamos por fazer um movimento de arbitragem dessa diferença: vender parte da posição a mercado – gerando ganho de capital – para subscrever na emissão.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

Temos recebidos alguns questionamentos a respeito de algumas posições da carteira do MGFF. A pergunta principal se refere à possibilidade de vender posições com ganho de capital, permitindo um aumento nas distribuições além de destravar o capital para novas alocações. Consideramos esta dúvida extremamente pertinente e, por isso, vamos aproveitar esse espaço para tratar dessa questão.

Há uma sábia frase que diz que existe um tempo para plantar e um tempo para colher. Podemos utilizar esta metáfora não apenas no ambiente de fazenda mas também para o mercado financeiro. De maneira geral, um ambiente de juros elevados como o atual, deprecia e coloca pressão nos preços dos ativos, reforçando que está na hora de “plantar” (comprar). Já num momento de contração das taxas, os ativos tendem a valorizar permitindo uma “colheita” (venda) mais farta.

Sabemos que outros fundos de fundos optam por realizar com maior frequência o giro das posições apurando ganho de capital as vezes com pouca valorização. Respeitamos esse posicionamento, mas preferimos focar no ganho de longo prazo e na compra de ativos a preços que permitam um carregamento interessante e um potencial relevante de ganho de capital.

Ainda que os preços atuais de algumas de nossas posições estejam em patamares superiores ao nosso preço médio de compra, consideramos que não faz sentido neste momento realizar a venda destes ativos destravando esse ganho potencial, pois acreditamos que o momento correto seria com taxas de juros mais saudáveis e em outros níveis de preço.

Conforme os ativos chegarem a preços realmente compatíveis com os imóveis subjacentes, certamente teremos o maior prazer em realizar esse lucro e compartilhar essas notícias com nossos cotistas e com o mercado. Ainda não é o momento, e por isso é importante manter o foco no ganho sustentável de longo prazo. Agradecemos a confiança e seguimos à disposição dos nossos cotistas e do mercado no geral.

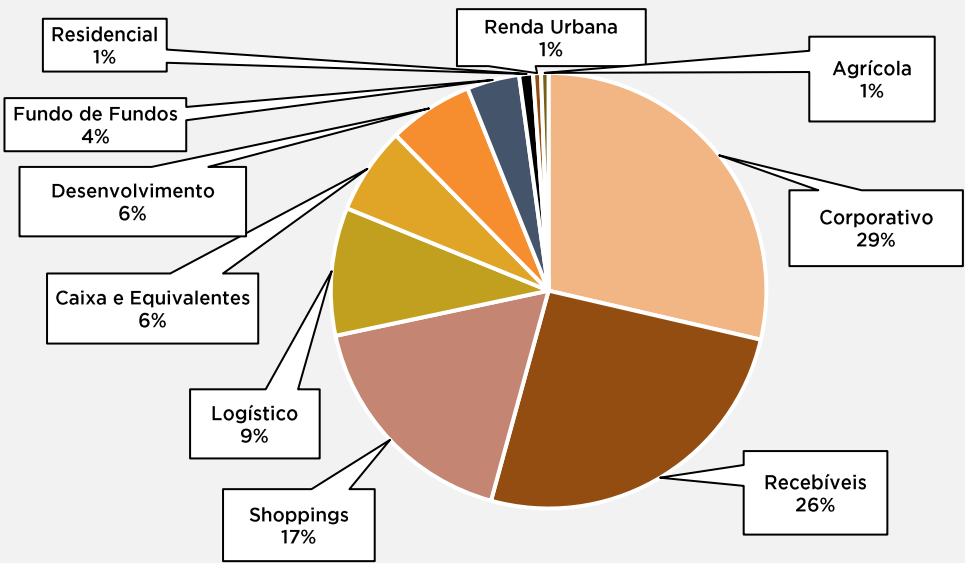
Atenciosamente,

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

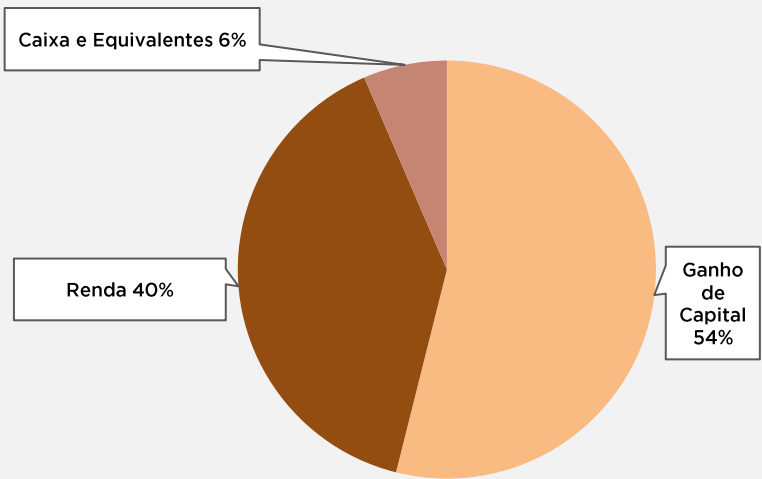
RESULTADOS

DO FUNDO

Alocação por segmento



Alocação por estratégia



BRCR11	7,2%
JSRE11	6,8%
CAIXA	6,5%
KNCR14	5,8%
MALL11	5,6%
CPTS11	4,6%
HSML11	4,3%
HGRE11	4,1%
TEPP11	3,9%
BLMG11	3,8%
BPML11	2,9%
LASC11	2,6%
BCFF11	2,5%
SH SPECIAL OPS FII	2,5%
RBRY11	2,5%
CCRF11	2,3%
ALMI11	2,2%
KNCR11	2,0%
ASMT11	1,9%
FIGS11	1,8%
RBR DESEN COM I FII	1,8%
PATL11	1,7%
MGLG11	1,6%
GALG11	1,5%
FPAB11	1,5%
MORC11	1,3%
VGIR11	1,3%
RSPD17	1,2%
OUTROS	12,2%

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do MGFF11 (em R\$)

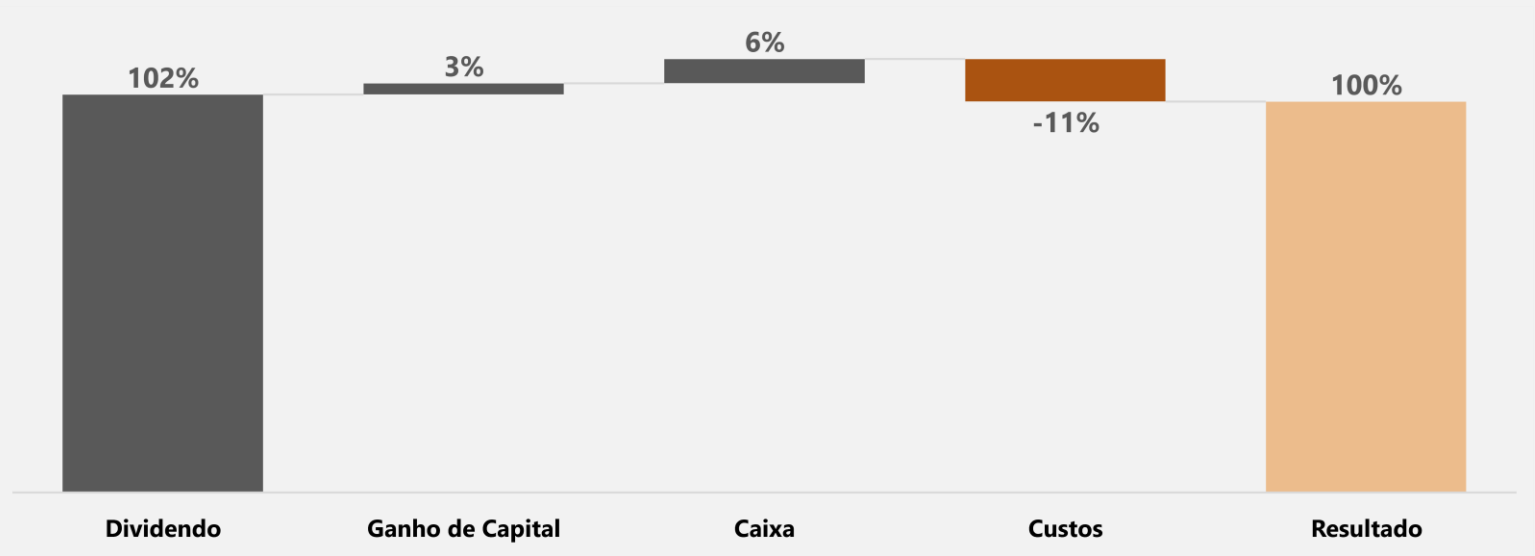
Mês	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	4.267.900	4.423.212	4.985.281	5.458.203	4.661.578	4.790.129	4.853.502	5.167.105	5.315.132	4.988.737	4.805.688	4.837.165	14.631.590	58.553.632
Ganho de Capital	401.595	710.126	1.510.634	301.091	218.586	862.214	930.633	409.693	-326.893	-313.162	99.979	137.156	-76.027	4.941.651
LCI e Liquidez	155.270	82.701	113.333	329.539	306.947	498.384	127.449	117.324	151.879	330.257	536.222	297.360	1.163.839	3.046.664
Total	4.824.764	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	15.719.402	66.541.947
Despesas (+/-)	-542.337	-462.867	-497.638	-510.476	-482.173	-482.528	-498.458	-534.348	-476.134	-466.911	-492.216	-519.042	-1.478.168	-5.965.126
Resultado	4.282.427	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	14.241.234	60.576.821

Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

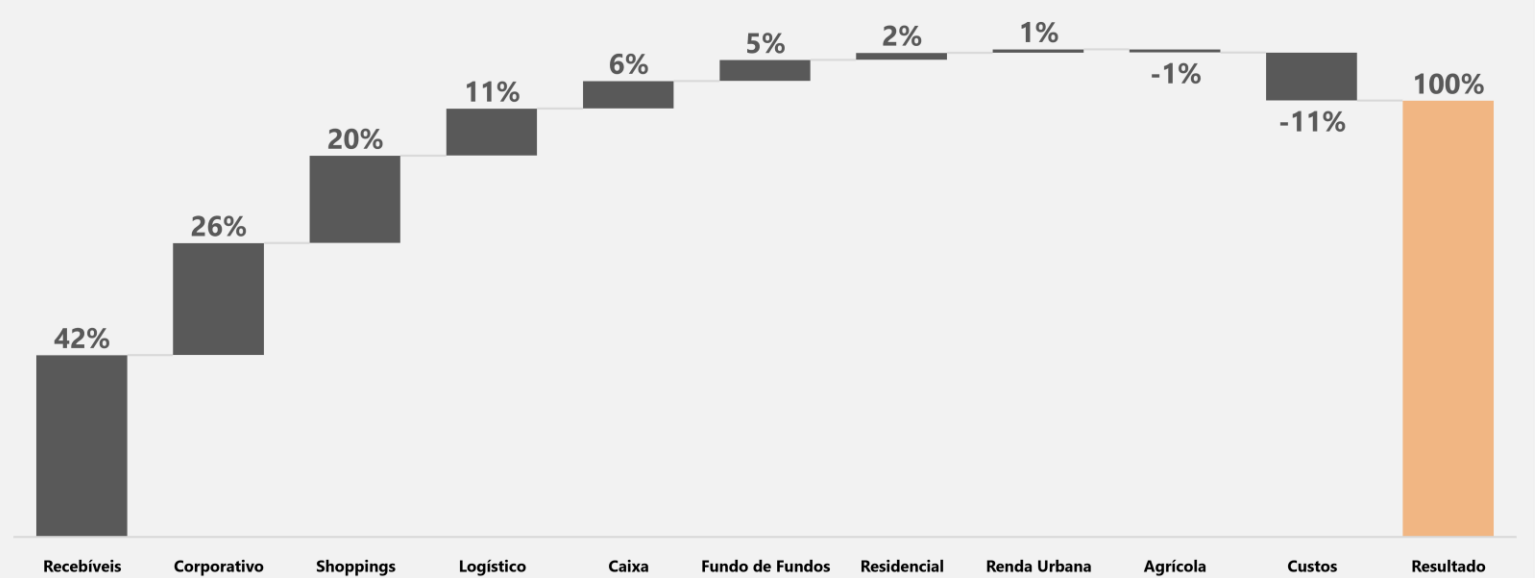
Mês	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,47	0,49	0,55	0,60	0,52	0,53	0,54	0,57	0,59	0,55	0,53	0,53	1,62	6,47
Ganho de Capital	0,04	0,08	0,17	0,03	0,02	0,10	0,10	0,05	-0,04	-0,03	0,01	0,02	-0,01	0,55
LCI e Liquidez	0,02	0,01	0,01	0,04	0,03	0,06	0,01	0,01	0,02	0,04	0,06	0,03	0,13	0,34
Total	0,53	0,58	0,73	0,67	0,57	0,68	0,65	0,63	0,57	0,55	0,60	0,58	1,74	7,35
Despesas (+/-)	-0,06	-0,05	-0,05	-0,06	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	-0,06	-0,16	-0,66
Resultado	0,47	0,53	0,68	0,62	0,52	0,63	0,60	0,57	0,52	0,50	0,55	0,53	1,57	6,69

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



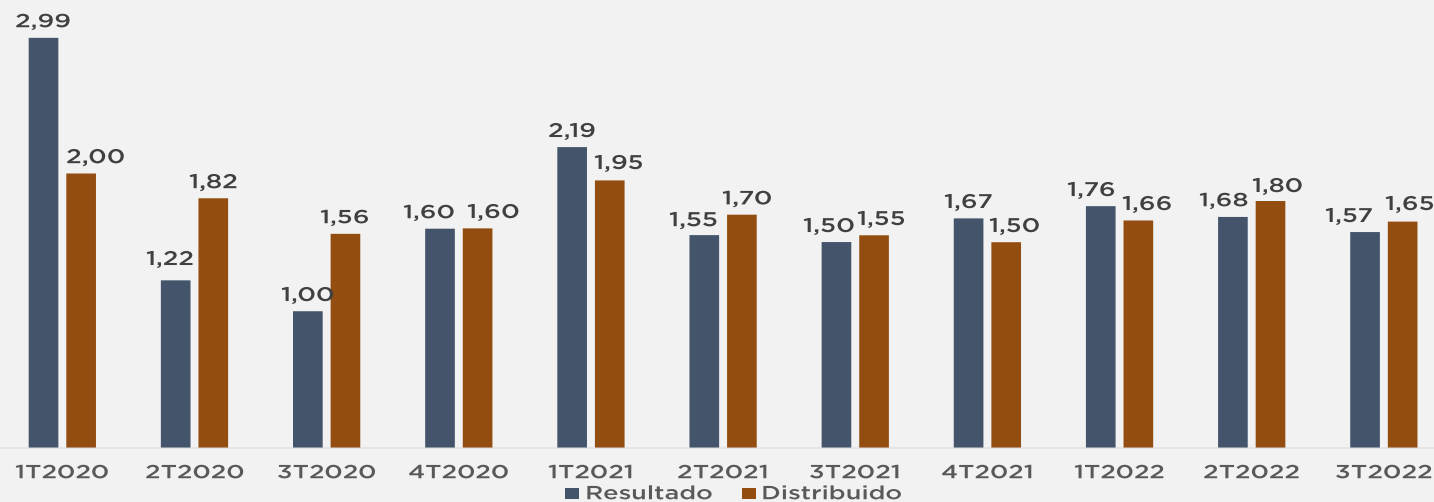
Por Segmento



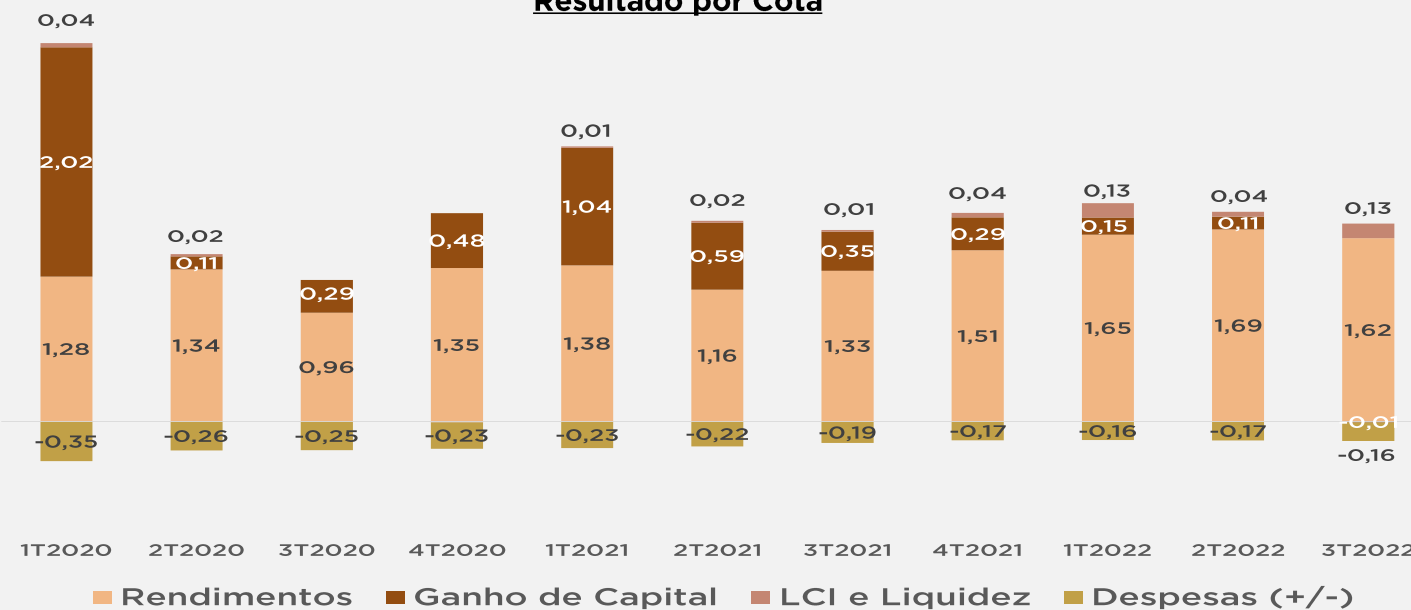
RESULTADOS
DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Distribuição vs. Resultado

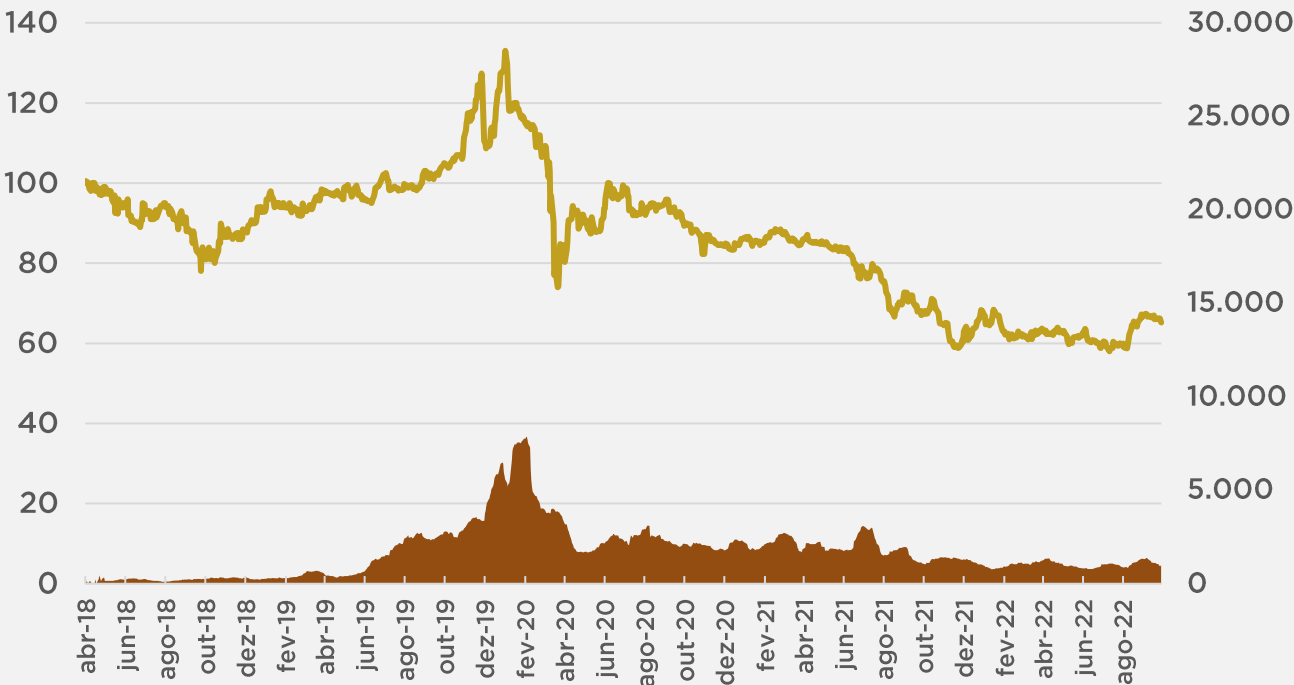


Resultado por Cota

RESULTADOS
DO FUNDO

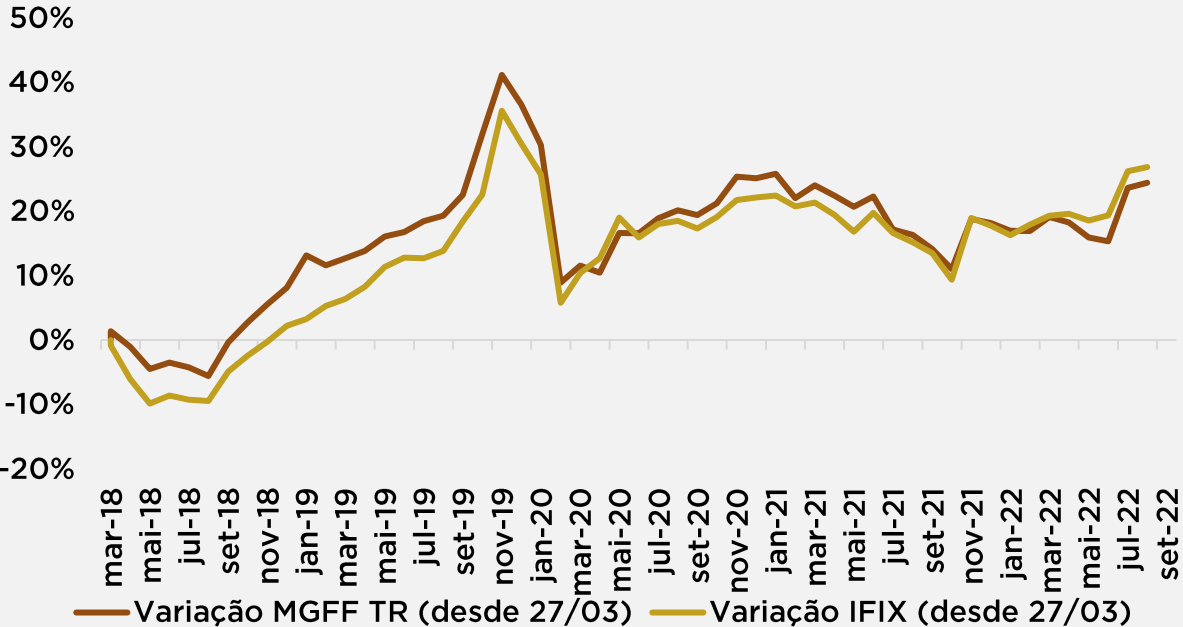
RESULTADOS DO FUNDO

Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



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