



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Outubro | 2021



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\$ 693.090.797,89

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 76,58

• Cotas Emitidas

9.050.620

• Número de Cotistas

50.492

• Dividendo no mês

R\$ 0,50/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,50/cota no mês, *yield* anualizado de 9,31%.
- Retorno mensal total de -1,88%, contra um resultado do IFIX de -1,47% no mês;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -2,56% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 1,4 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

Os mercados globais se recuperaram em outubro enquanto a atividade nas principais economias se aproxima do nível pré-pandemia. A pressão inflacionária continua e foi reconhecida por muitas autoridades monetárias, que reforçaram o caráter gradual da retirada de estímulos. Por aqui, indústria e varejo já apresentam queda para níveis próximos de 2019, com a recuperação sendo puxada pela volta dos serviços. O aumento da incerteza do quadro fiscal resultou em deterioração dos mercados

e, combinada com a persistência da inflação em níveis elevados, levou à aceleração do aperto monetário com aumento de 150 bps da Selic.

O IFIX caiu 1,47% em setembro contra queda de 6,74% do Ibovespa, em cenário de estresse disseminado. Os recebíveis continuam a distribuir resultados elevados com repasse rápido de inflação, suportando o aumento do *yield* exigido pelo mercado, enquanto os fundos de tijolo sofreram perdas relevantes. Contudo, já vemos claros sinais da pressão inflacionária chegando no nível dos imóveis, como aumento expressivo dos aluguéis de shoppings e do preço pedido de lajes corporativas A centrais. Em nossa visão, *yields* cada vez mais atraentes e um pico de inflação próximo podem justificar a troca de recebíveis por tijolo a depender dos juros reais.

3 Performance e Alocação

No mês de outubro, o MGFF11 teve uma variação abaixo do IFIX, assim como praticamente todos os demais fundos de fundos. Mesmo com o segmento, ao lado dos fundos de lajes corporativas,

apresentando as performances mais fracas, é importante destacar que, no mês passado, o MGFF11 teve um resultado acima da média de seus pares. Entendemos que as alocações feitas ao longo do primeiro semestre deram ao fundo mais robustez e resiliência, que são percebidas gradualmente pelo mercado.

Seguimos com o objetivo de aumentar a renda recorrente e diminuir a dependência do fundo em relação ao ganho de capital. Contudo, ajustes na carteira são realizados apenas quando o resultado potencial supera nossas previsões para o portfólio atual. Mesmo com a queda generalizada trazendo oportunidades à primeira vista, o retorno esperado da carteira excede as perspectivas para os demais ativos monitorados, em nossa visão. Assim, não realizamos movimentações relevantes no portfólio do MGFF11 ao longo de outubro.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

Investir em fundos imobiliários significa olhar dois mercados simultaneamente. Enquanto é muito importante acompanhar as notícias do mercado financeiro, é fundamental acompanhar os movimentos do mercado imobiliário. Certamente as informações sobre juros, inflação, câmbio, altas e baixas são muito mais públicas e acessíveis. Por isso, uma parte importante da “arte” de se investir em FIIs está em garimpar as informações sobre o que está acontecendo na economia real: entregas de novos imóveis, locações, devoluções, negociações e outros fatores que podem mostrar a tendência para o futuro próximo.

Em nossa avaliação, o “nível do tijolo” traz notícias cada vez mais favoráveis. Por exemplo, a Log Commercial Properties, que atua na incorporação, construção e comercialização de condomínios logísticos, revisou para cima sua meta de construção de galpões. Atualmente, dos 700 mil m² previstos para serem entregues até o fim de 2022, 60% já estão pré-locados, o que revela o apetite do mercado, principalmente em virtude do e-commerce. Já o segmento de lajes corporativas, que sofreu tanto descrédito por causa das ameaças do trabalho remoto, dá sinais de retomada das locações. O Banco

do Brasil fechou novo contrato de locação, de 3,2 mil m², repondo mais da metade de uma devolução recente. E a XP, que devolveu várias áreas durante a pandemia, já começa a assinar novos contratos de locação: em alguns casos, até dos mesmos andares rescindidos no começo da pandemia.¹

Na visão de nossa equipe de gestão, vários fundos estão em um momento de excelente relação risco/retorno, com preços claramente abaixo do seu preço de reposição em um momento com sinais de retomada do mercado imobiliário real. Algumas posições podem levar um pouco mais de tempo para maturar, mas o nosso foco continua no ganho sustentável de longo prazo. Como já disse Warren Buffet, considerado o maior investidor do mundo: “a bolsa de valores é uma máquina que transfere de dinheiro do impaciente para o paciente”.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff11

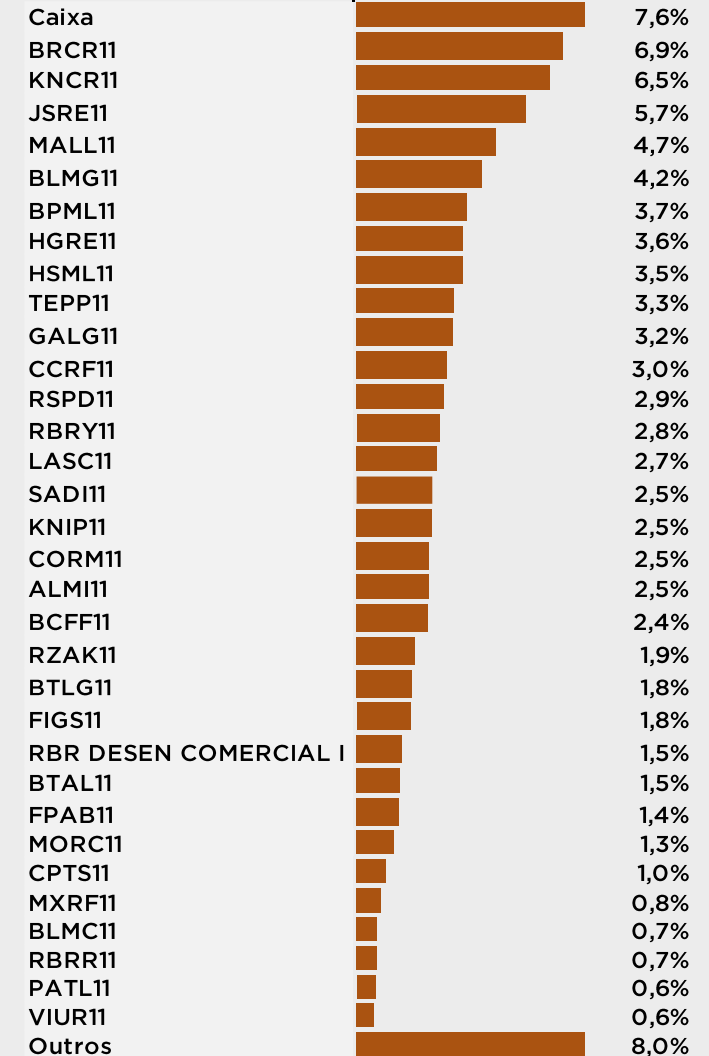
E-mail: ri@mogno.capital

¹Fonte: Revista Buildings

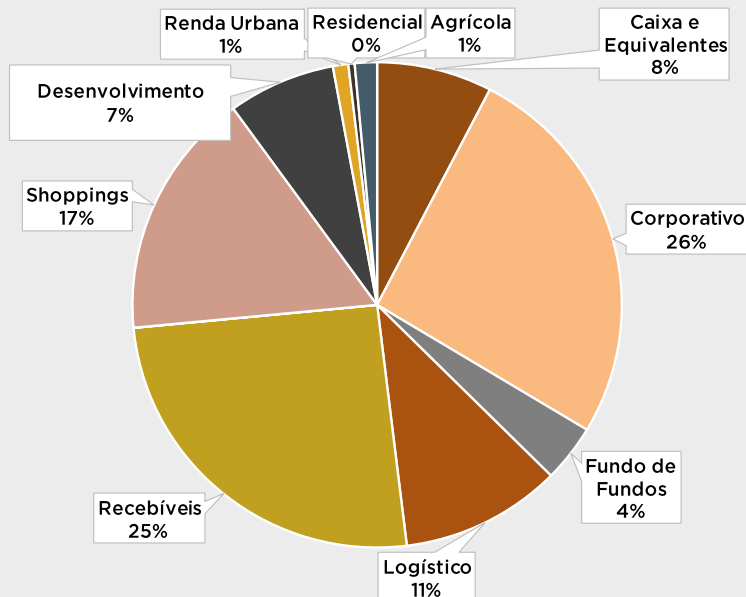
RESULTADOS DO FUNDO

Resultado do MGFF11

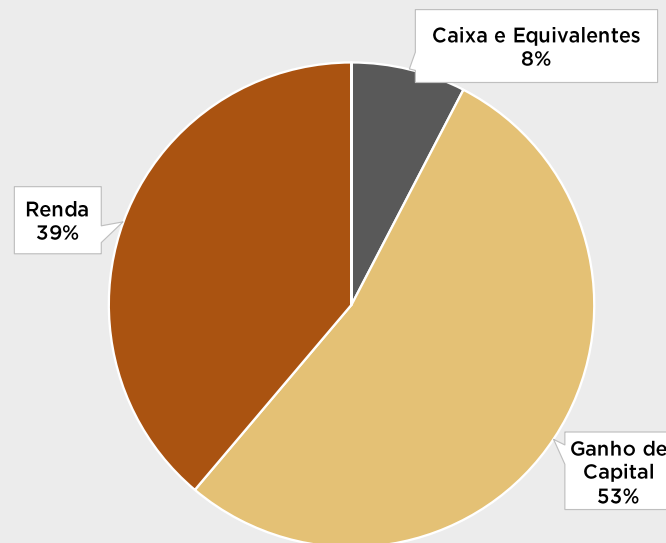
	Outubro	Setembro	Agosto	Julho	Junho	Maio	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	4.267.900	4.303.556	4.298.502	3.430.371	3.397.514	3.755.916	23.453.758
Ganho de Capital	401.595	998.499	538.525	1.586.218	1.495.019	1.089.739	6.109.594
LCI e Liquidez	155.270	38.213	59.929	54.642	98.887	23.891	430.832
Total	4.824.764	5.340.267	4.896.955	5.071.231	4.991.420	4.869.546	29.994.184
Despesas (+/-)	-534.814	-549.800	-552.583	-608.821	-632.231	-663.248	-3.541.496
(+/-) Ajustes	-7.523	-13.588	-7.523	2.977	2.977	-8.163	-30.843
Resultado	4.282.427,42	4.776.880,05	4.336.849,34	4.465.387,47	4.362.165,16	4.198.134,96	26.421.844



Alocação por segmento



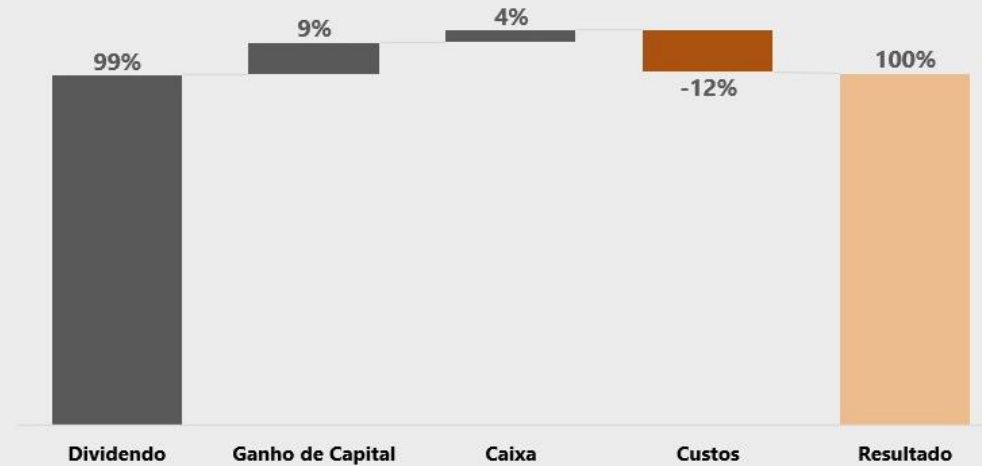
Alocação por estratégia



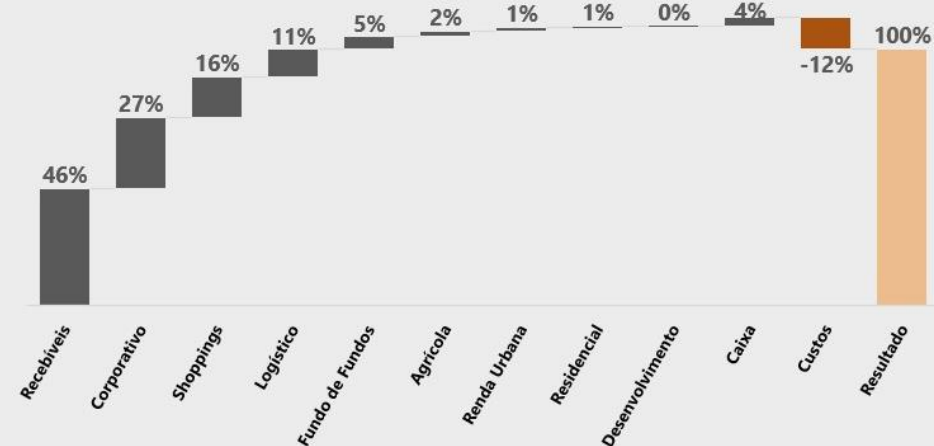
RESULTADOS DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos

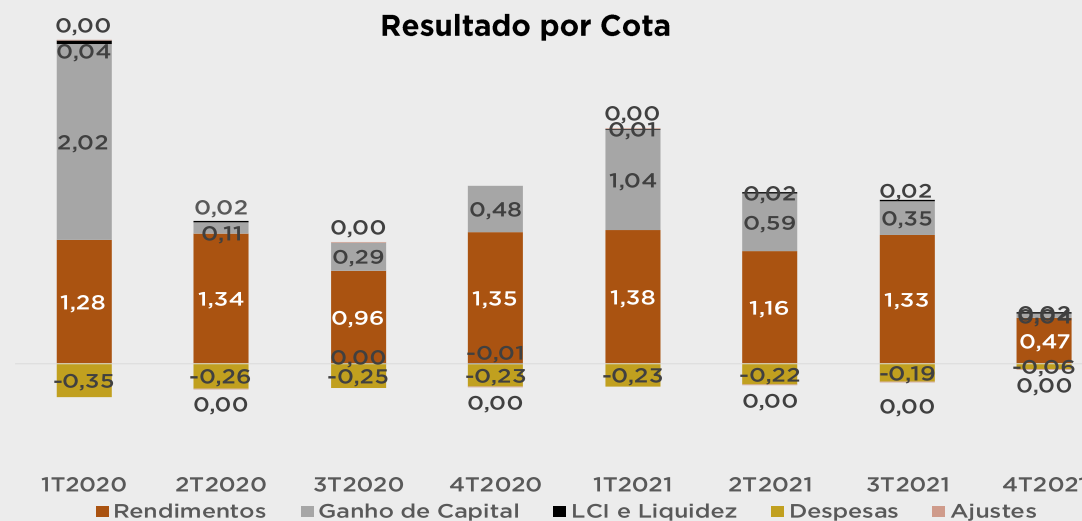
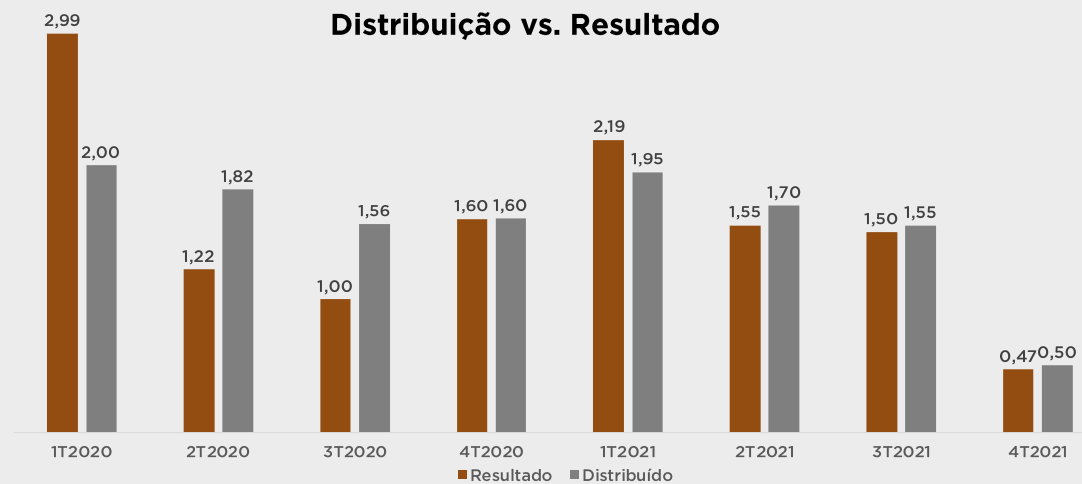


Por Segmento



RESULTADOS DO FUNDO

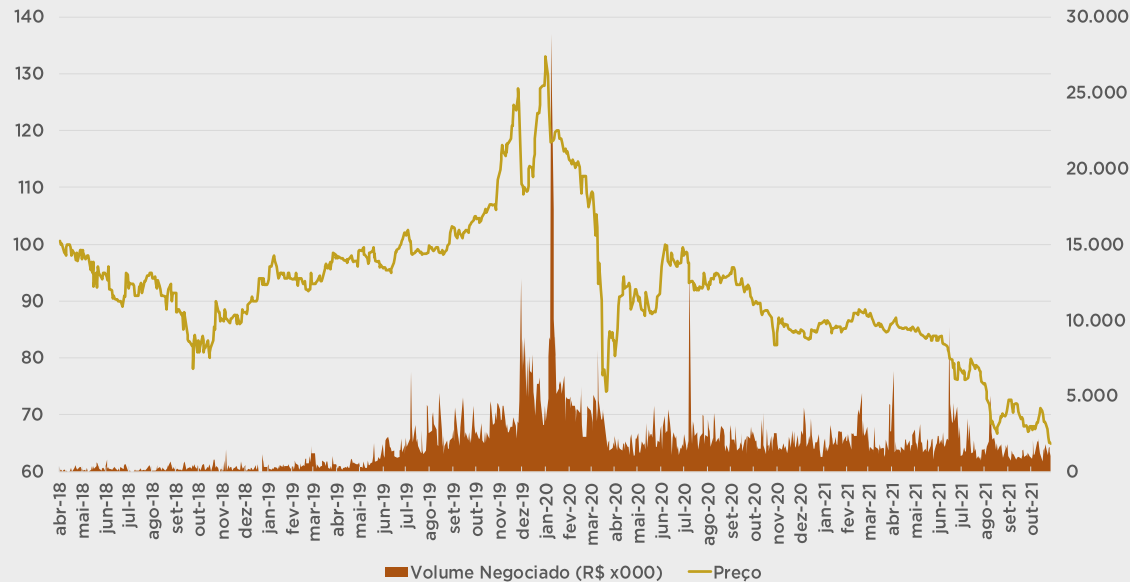
Composição do Resultado (% Carteira)



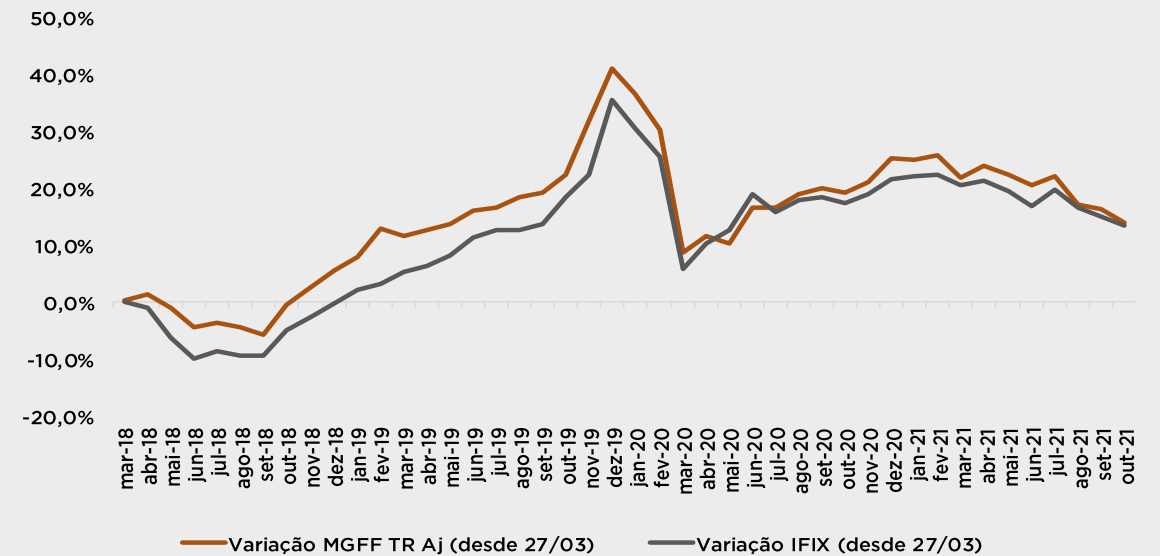
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

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



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

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



CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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