

A decorative graphic in the top right corner of the page consists of a cluster of scattered, multi-colored squares and rectangles in shades of black, orange, yellow, brown, and pink, creating a pixelated or mosaic effect.

MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Novembro | 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\$ 655.755.708

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 72,45

• 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 10,07%.
- Retorno mensal total de -5,50%, contra um resultado do IFIX de -4,15% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -10,21% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

Os mercados globais continuaram sua trajetória de recuperação em novembro com bolsas subindo, juros longos caindo e dólar fraco. A reabertura da China e a inflação abaixo do esperado nos EUA animaram os investidores, enquanto a atividade continua dando sinais de desaceleração e até mesmo recessão em alguns países. No Brasil, as discussões em torno da PEC da Transição abalaram as expectativas da trajetória fiscal, provocando estresse generalizado nos mercados locais. Apesar do IPCA melhor que o esperado, a maior pressão sobre as contas públicas traz atenção para o Banco Central e incerteza sobre o ciclo de cortes de juros.

O IFIX caiu 4,15% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com queda de 3,06%. As perdas foram disseminadas por todos os segmentos, em movimento que reflete o mau

humor geral no mercado brasileiro. No atual cenário de altas taxas de juros, observamos que o mercado imobiliário de properties (escritórios, galpões, shoppings e relacionados) “seca”, pois os proprietários em geral não aceitam vender seus imóveis em cap rates condizentes com o nível elevado de juros reais, diminuindo drasticamente o número de transações. De outro lado, os fundos imobiliários continuam negociando com liquidez, entregando yields atrativos comparados a NTN-B e com preço/m² implícito muito distante de custo de reposição. Em nossa visão, trata-se de uma oportunidade muito assimétrica.

Selecionando bons imóveis com barreiras de entrada em áreas consolidadas (ou com fortes contratos), acreditamos mitigar de forma importante os riscos de ocupação e repasse de inflação de um cenário mais incerto a frente, enquanto somos criteriosos com custo e cronograma de dívida. Também vemos fundos de CRI operando com desconto muito interessante mas menor do que dos fundos de tijolo. Considerando que o carregamento das classes está próximo (situação evidenciada com a normalização da inflação), preferimos maior exposição a tijolo.

3 Performance e Alocação

Em novembro, o MGFF11 distribuiu aos seus cotistas rendimentos de R\$ 0,53 por cota. A distribuição se deu em 16/12/2022, com base na posição de cotas do dia

07/12/2022. O valor é marginalmente superior ao resultado do mês, ponto sobre o qual vamos discorrer na seção de “Comentários do Gestor”.

O fundo terminou o mês de outubro com uma posição relevante de caixa, possibilitando alocações ao longo de novembro sem efetuar nenhuma venda grande. Considerando os preços descontados decorrentes do estresse atual no mercado, conseguimos realizar investimentos atrativos sem a necessidade de vender posições interessantes e também descontadas já presentes na carteira, evitando ainda realização de prejuízo e o consequente impacto negativo na geração de resultado caixa do fundo.

A principal compra do MGFF11 foi a alocação de R\$ 20 milhões na 7ª emissão de TRXF11. A oferta, nos moldes apresentados, permitirá ao fundo uma maior diversificação de portfólio, cap rates maiores e alavancagem accreative, de forma que o dividendo será impactado positivamente, criando possibilidade de valorização em nossa visão. Além disso, adquirimos R\$ 6,6 milhões em KNIP11, negociando abaixo de seu valor patrimonial em período de distribuição significativamente abaixo do nível estabilizado por conta da deflação momentânea do IPCA. Conforme a normalização da inflação impactar a geração de resultado, as distribuições devem subir e possivelmente trazer uma pressão compradora para o ativo.

NOTA DO GESTOR

Por último, houve a conversão de cotas da última oferta de KNCR11, valores que já haviam sido aportados anteriormente.

4 Comentários do Gestor

Alguns cotistas do MGFF11 nos procuraram para perguntar sobre a distribuição acima do resultado em outubro. Além de responder diretamente a esses investidores, optamos por trazer essa informação ao público em geral, aproveitando que o mesmo evento ocorreu em novembro.

Ao longo do segundo semestre de 2022, dois fatos impactaram o resultado do MGFF. O primeiro foi a redução de algumas posições de fundos de shoppings, para alocação em ativos com maiores descontos. Como essas vendas foram realizadas a preços abaixo do valor de compra, houve efeito negativo sobre o resultado imediato do MGFF. O outro fato foi a redução importante na distribuição de rendimentos dos fundos de CRI, devido à deflação dos últimos meses

A legislação determina que os fundos imobiliários são obrigados a distribuir no mínimo 95% do resultado do semestre, trazendo flexibilidade para a distribuição de dividendos nos meses que compõem um mesmo semestre. Entendendo que a maioria dos investidores

de FIIs preferem uma distribuição mais linear dos rendimentos, optamos por amortecer parte da queda do resultado do fundo distribuindo, junto com os ganhos do mês, parte do resultado acumulado de períodos anteriores.

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

Equipe Imobiliária Mogno Capital

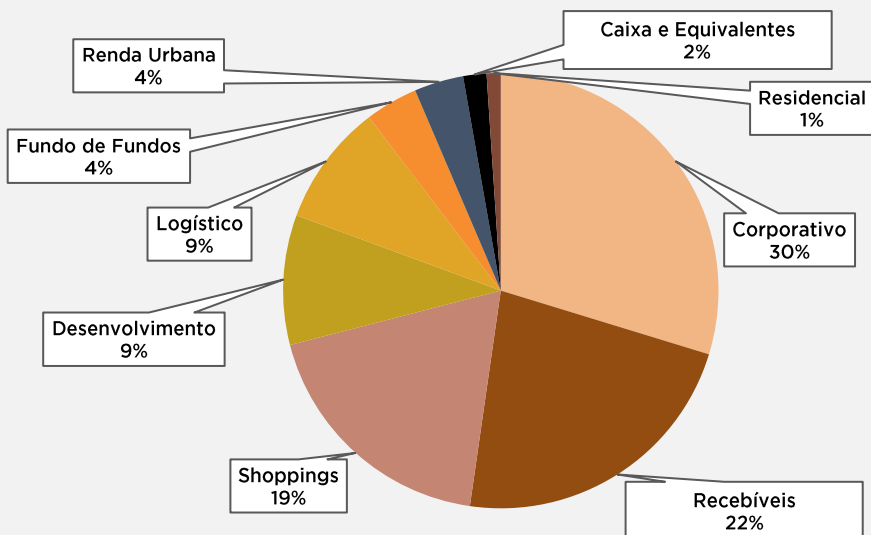
Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

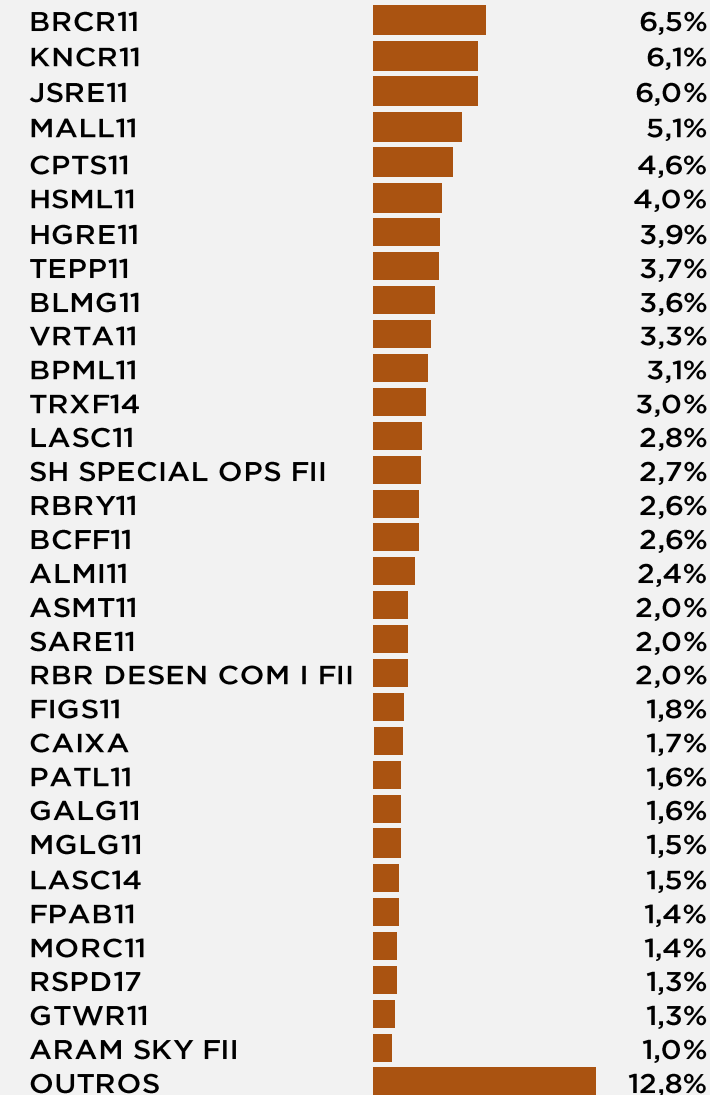
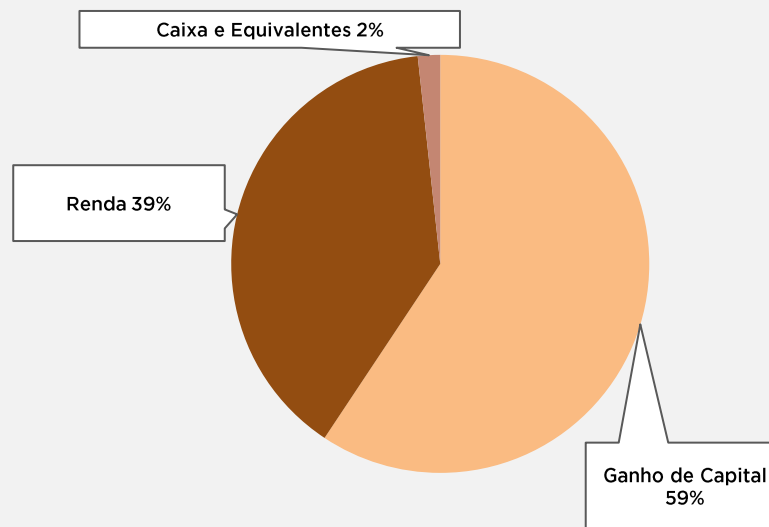
RESULTADOS

DO FUNDO

Alocação por segmento



Alocação por estratégia



RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado do MGFF11 (em R\$)

Mês	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	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	4.732.360	24.264.985	59.495.915
Ganho de Capital	1.510.634	301.091	218.586	862.214	930.633	409.693	-326.893	-313.162	99.979	137.156	-61.418	-34.923	-172.368	3.733.589
LCI e Liquidez	113.333	329.539	306.947	498.384	127.449	117.324	151.879	330.257	536.222	297.360	303.901	240.354	1.708.093	3.352.948
Total	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	4.937.791	25.800.709	66.582.452
Despesas (+/-)	-497.638	-510.476	-482.173	-482.528	-498.458	-534.348	-476.134	-466.911	-492.216	-519.042	-515.620	-483.526	-2.477.314	-5.959.069
Resultado	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	4.454.265	23.323.395	60.623.383

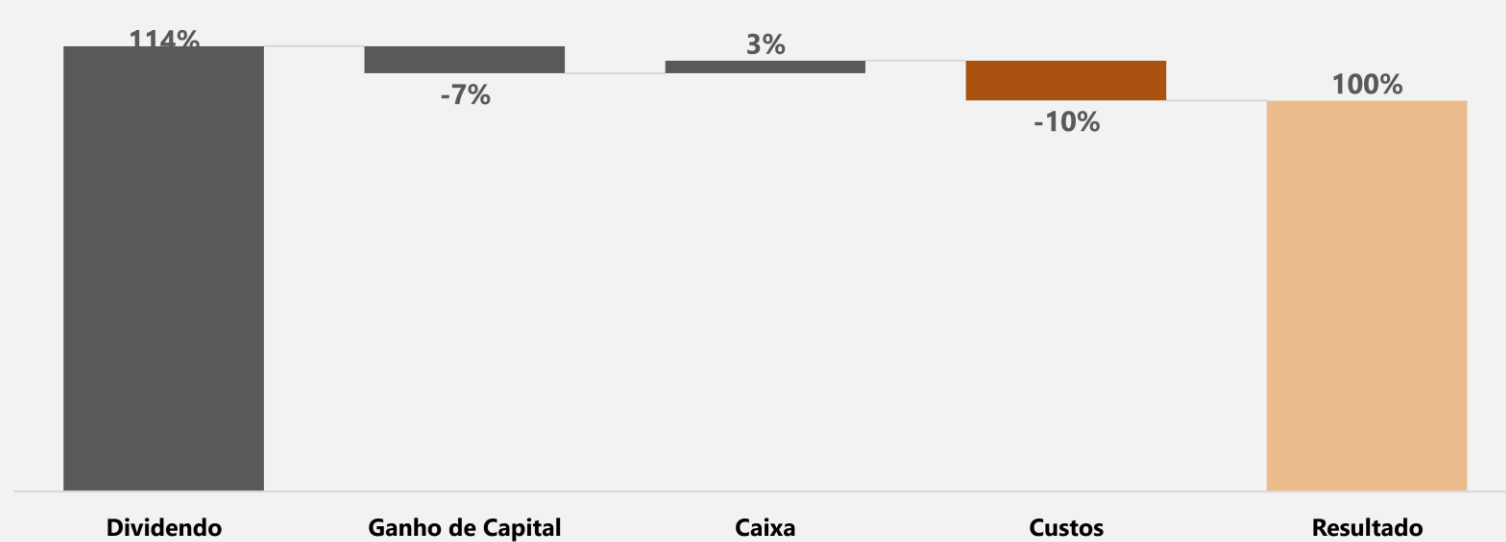
Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

Mês	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,55	0,60	0,52	0,53	0,54	0,57	0,59	0,55	0,53	0,53	0,54	0,52	2,68	6,57
Ganho de Capital	0,17	0,03	0,02	0,10	0,10	0,05	-0,04	-0,03	0,01	0,02	-0,01	0,00	-0,02	0,41
LCI e Liquidez	0,01	0,04	0,03	0,06	0,01	0,01	0,02	0,04	0,06	0,03	0,03	0,03	0,19	0,37
Total	0,73	0,67	0,57	0,68	0,65	0,63	0,57	0,55	0,60	0,58	0,57	0,55	2,85	7,36
Despesas (+/-)	-0,05	-0,06	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,27	-0,66
Resultado	0,68	0,62	0,52	0,63	0,60	0,57	0,52	0,50	0,55	0,53	0,51	0,49	2,58	6,70

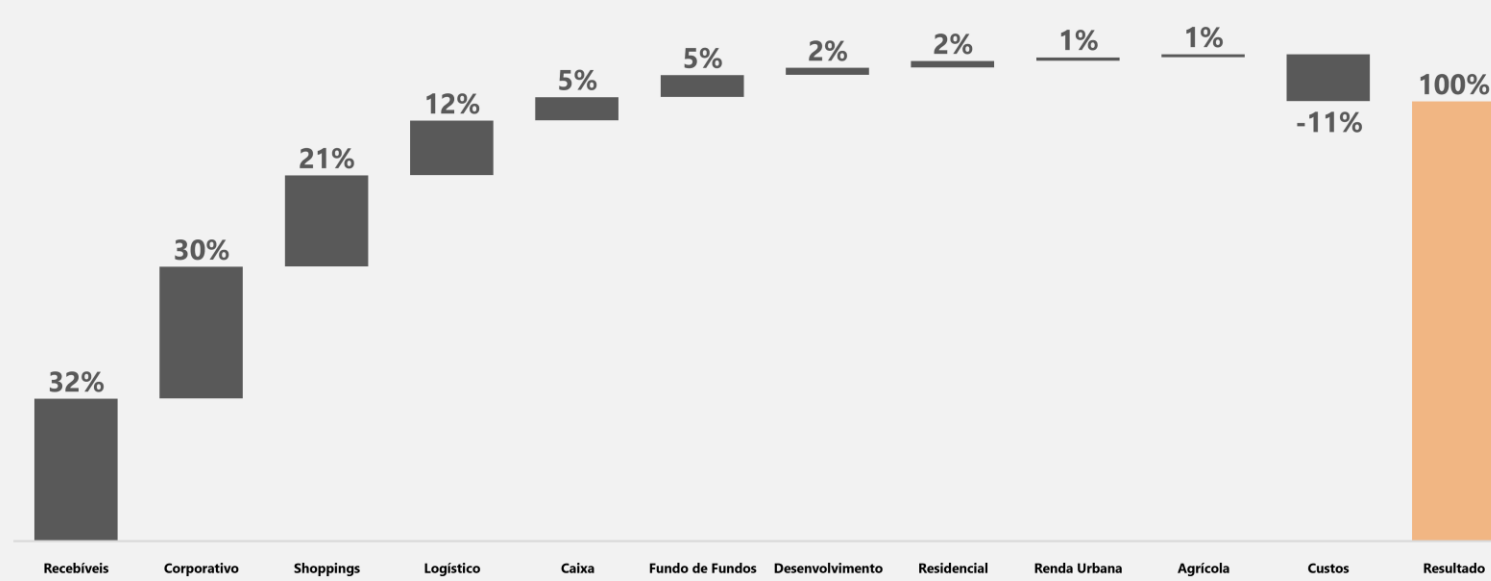
Composição do Resultado (% Carteira)

RESULTADOS DO FUNDO

Origem dos Ganhos



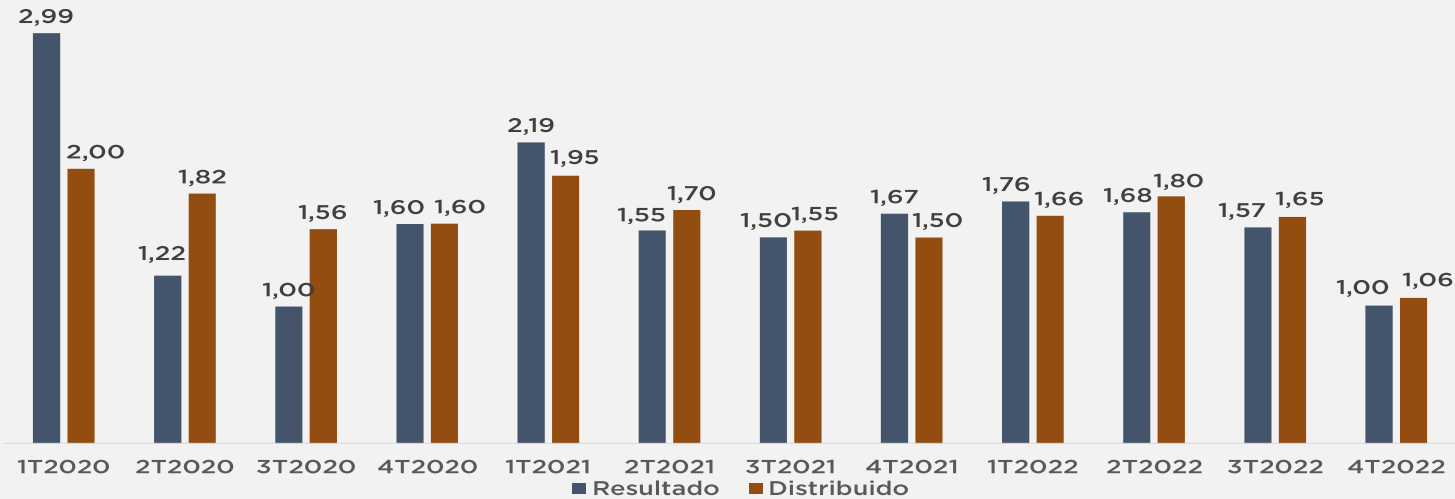
Por Segmento



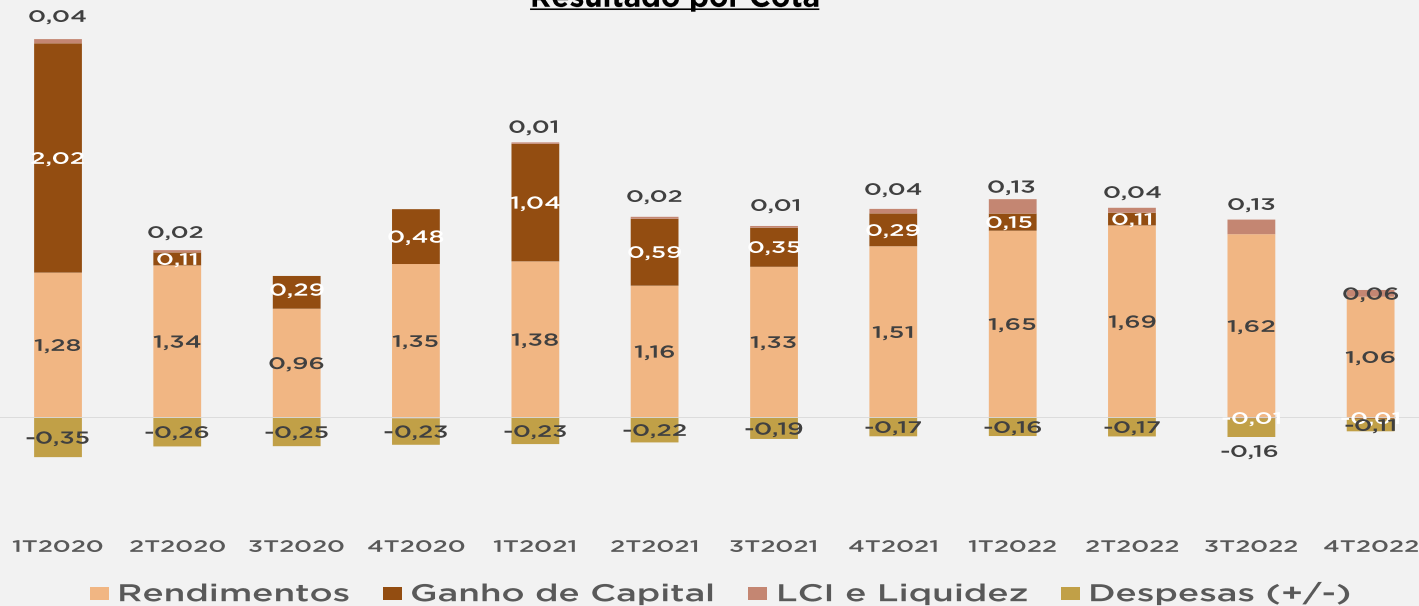
Composição do Resultado (% Carteira)

RESULTADOS DO FUNDO

Distribuição vs. Resultado

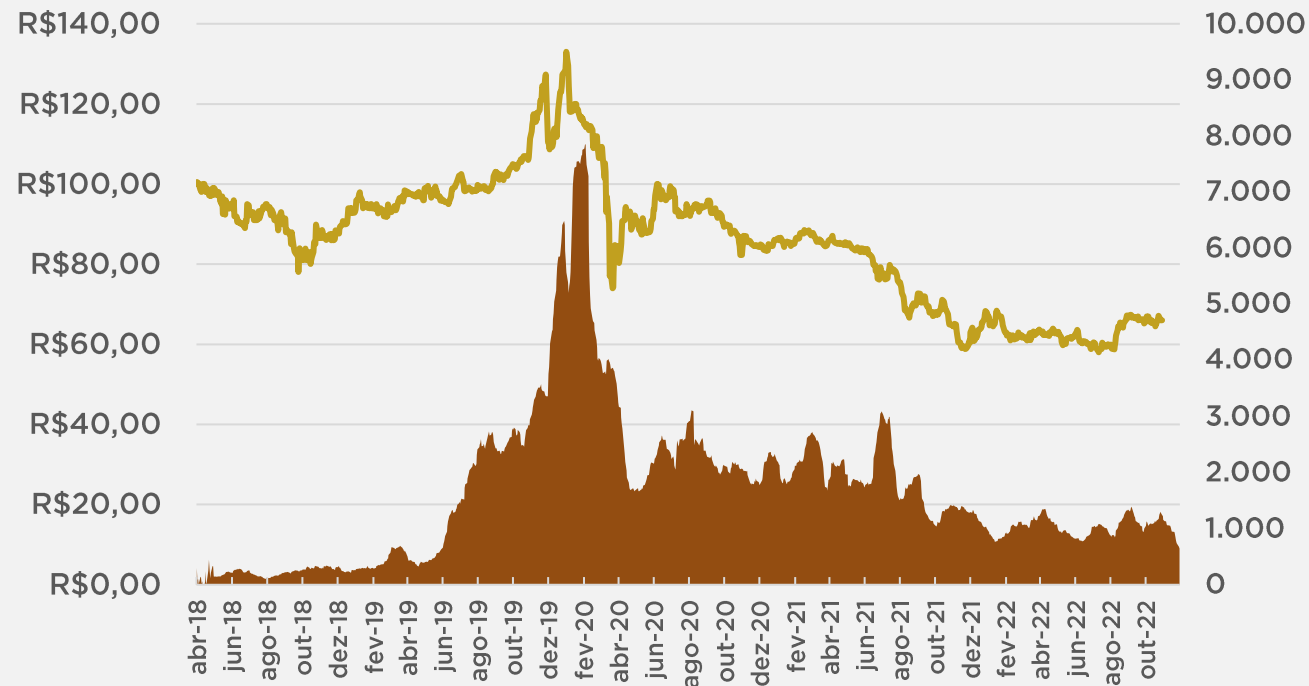


Resultado por Cota



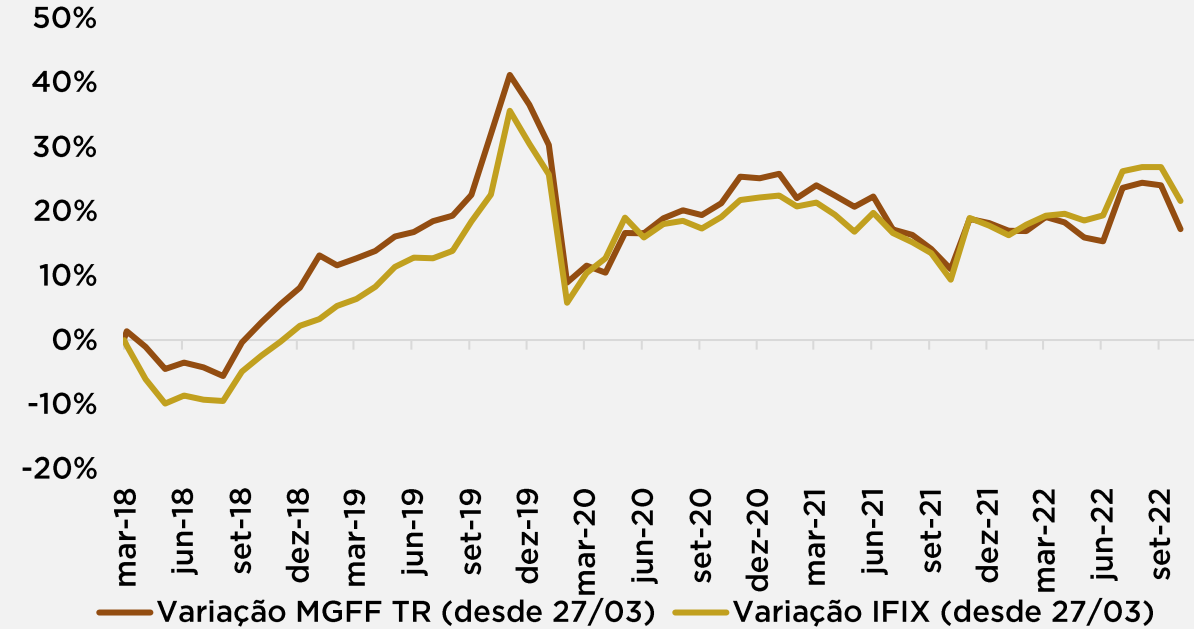
RESULTADOS DO FUNDO

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