

A decorative graphic in the top right corner of the page consists of a cluster of scattered, multi-colored squares in shades of black, orange, yellow, brown, and pink, arranged in a roughly circular pattern.

MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Novembro | 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\$ 670.102.751,59

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 74,04

• Cotas Emitidas

9.050.620

• Número de Cotistas

50.127

• 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 9,64%.
- Retorno mensal total de -2,76%, contra um resultado do IFIX de -3,64% no mês;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -6,22% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 1,2 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

A preocupação com a variante Ômicron e a comunicação mais *hawkish* do Fed contribuíram para um mês de dólar forte e queda das bolsas globais, acompanhados de continuação da recuperação econômica e das pressões inflacionárias. Por aqui, os dados de emprego vieram fortes, mas indústria e varejo seguem em queda enquanto serviços dão sinais de desaceleração. O Banco Central elevou a Selic em 150 bps e antecipou novo aumento de mesma magnitude para conter a inflação, com o IPCA ainda

elevado mas vindo bem abaixo do esperado em novembro. Na parte longa da curva de juros, as taxas de mercado caíram expressivamente após seguidos meses de aumento.

O IFIX caiu 3,63% em novembro contra queda de 1,53% do Ibovespa. As perdas foram disseminadas por todos os segmentos, com fundos de tijolo apresentando performance inferior aos de papéis. Do lado imobiliário, reforçamos a manutenção de bons fundamentos e indicadores operacionais dos ativos, assim como as oportunidades de aquisição abaixo de preço de reposição. Do lado financeiro, vemos um movimento de queda expressiva nas taxas de juros longas iniciado em novembro. Em nossa visão, tijolo e finanças continuam a indicar boas perspectivas de valorização para a classe.

3 Performance e Alocação

Em novembro, a cota a mercado do MGFF11 acrescida do dividendo distribuído teve uma performance de -6,22% contra queda 3,64% do IFIX.

As flutuações de mercado são decorrentes dos fluxos de oferta e demanda que acontecem de maneira

natural dentro de um mercado de bolsa de valores. Gestores e administradores não podem – nem devem – atuar diretamente no mercado na intenção de influenciar cotações. Nosso dever é fazer a gestão dos ativos do fundo com total diligência para trazer os melhores resultado aos nossos cotistas.

Quem acompanha os Relatórios Gerenciais do MGFF11 sabe do nosso compromisso público de, progressivamente, melhorar o resultado recorrente do fundo. Em novembro, dos R\$ 0,50/cota distribuídos, R\$ 0,44 vieram exclusivamente dos dividendos gerados pela carteira. Pela primeira vez na história do fundo, o resultado recorrente representa 88% dos proventos pagos, como se pode ver no gráfico no fim da nota do gestor.

Em relação a movimentações na carteira, a principal delas foi a alocação de boa parte do caixa para a subscrição de cotas do KNIP11. Entendemos como uma possibilidade interessante de adquirir um fundo de CRIs com papéis de primeira linha, concentrados em IPCA, e podendo subscrever ao preço do valor patrimonial enquanto o fundo negocia no mercado secundário com ágio.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

Temos ciência de que um dos temas mais incômodos para o investidor de varejo nos últimos meses é a sensação de falta de alinhamento de interesses entre cotistas e gestores. Isso fica claro pela quantidade de perguntas que recebemos sobre esse assunto e sobre os mecanismos que o MGFF11 tem à disposição para mitigar esse problema.

Em diversos momentos – seja em relatórios, lives ou entrevistas – já nos manifestamos sobre a possibilidade ou não de que o fundo faça novas emissões no cenário atual. Sabemos da importância desse tema para o mercado. Então queremos reforçar o que sempre dissemos: não há nenhum interesse da equipe de gestão em realizar uma oferta abaixo do valor patrimonial do fundo.

Além disso, para nós, o alinhamento de interesses é fundamental para uma relação saudável entre gestor e cotista, sendo necessário começar já no Regulamento do fundo. Assim, durante esse período de queda das cotações, a remuneração da Mogno também sofreu redução. Comparado a novembro de 2020, os custos com taxa de gestão caíram cerca de 30%.

Finalmente, trazemos um nível de informação inédito dos relatórios do MGFF11. Com a robustez da carteira que o fundo tem hoje, a equipe de gestão

já se sente mais confortável para trazer ao mercado um *guidance* de resultado. Para os próximos três meses, a expectativa é de uma distribuição média de R\$ 0,55/cota/mês, sendo R\$ 0,48 oriundos de resultado recorrente. Esses valores estão sujeitos a variações de mercado e não devem ser tomados como promessas de rentabilidade. Qualquer informação que possa vir a alterar essa expectativa será comunicada nos próximos relatórios.

Esperamos, com isso, reforçar a governança, comunicação e transparência com os nossos cotistas e com o mercado como um todo.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor (cont.)

Este é o gráfico que fazemos referência no terceiro parágrafo da sessão “Performance e Alocação”:

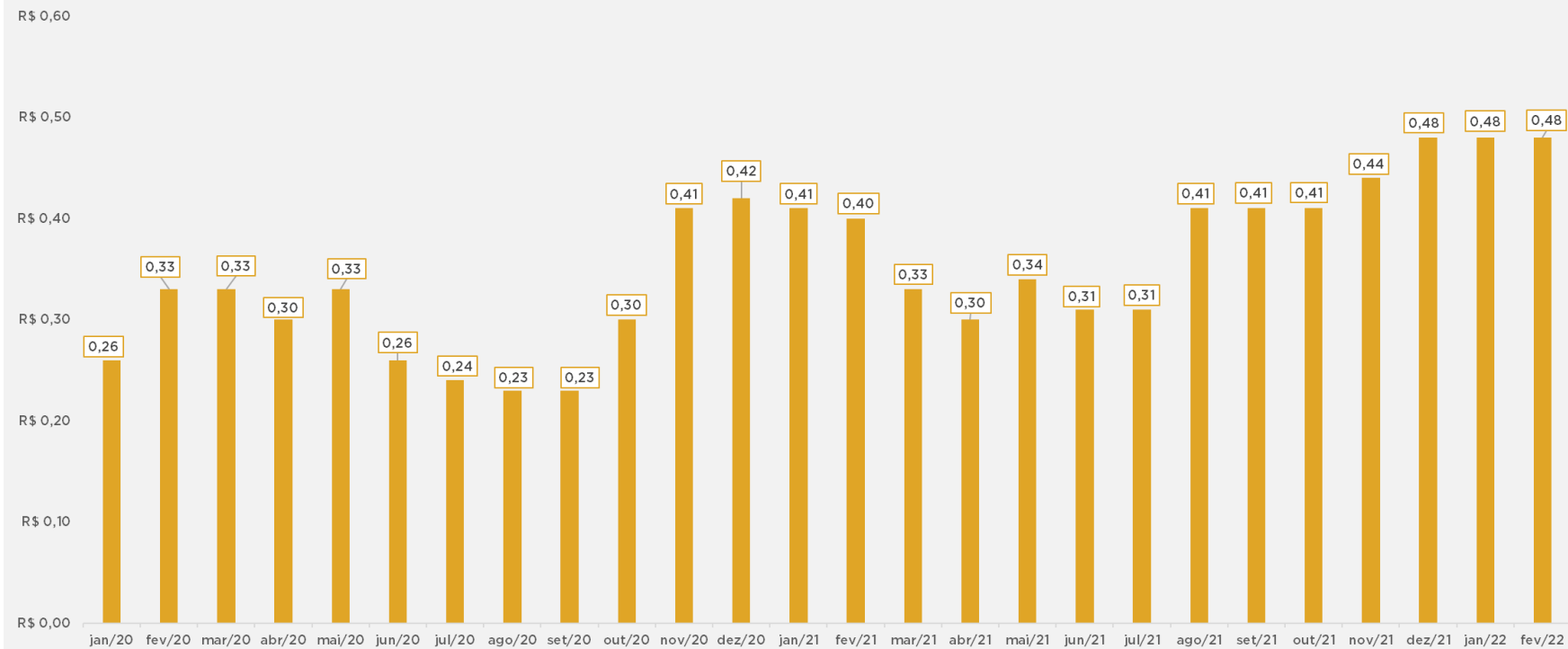
Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

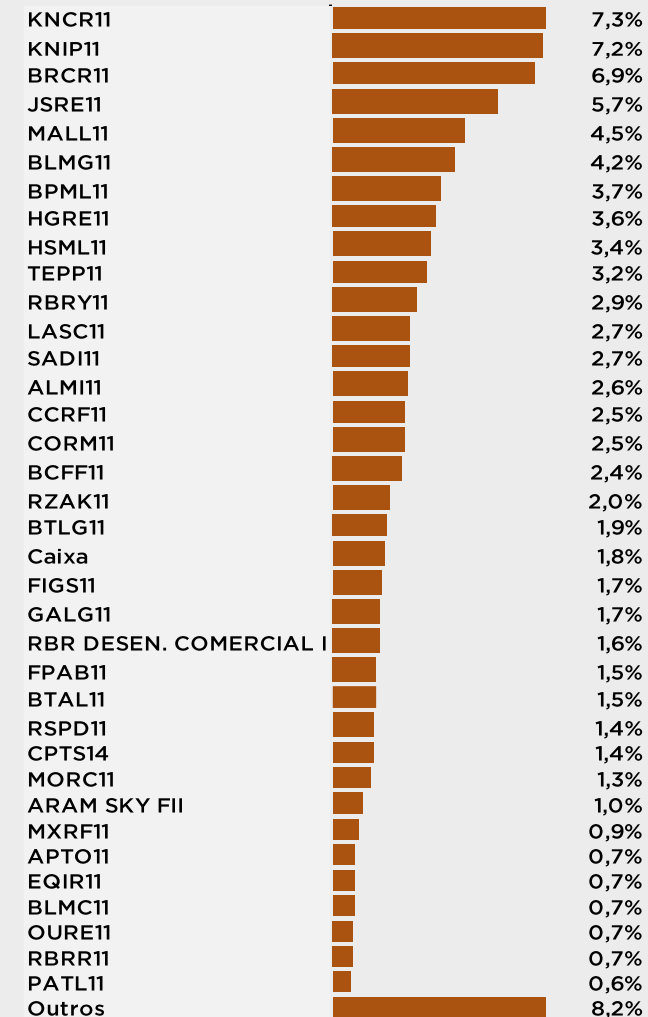
MGFF: Dividendo recorrente (R\$/cota)



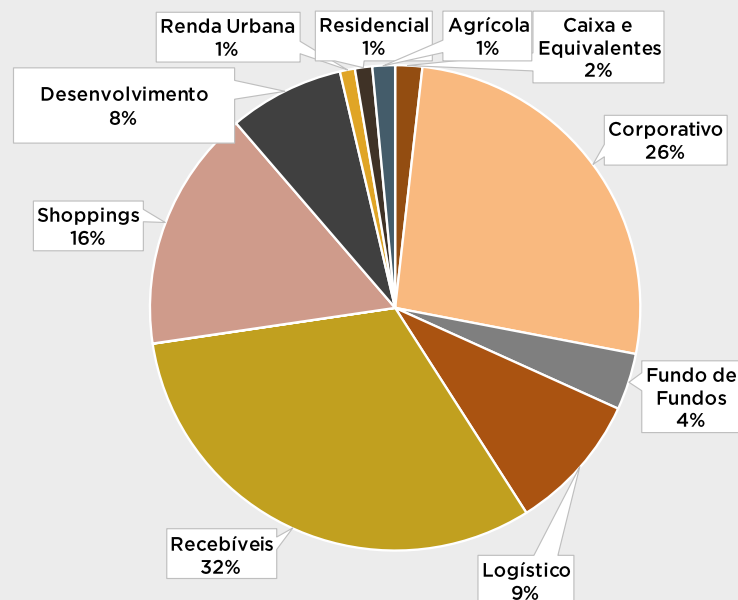
RESULTADOS DO FUNDO

Resultado do MGFF11

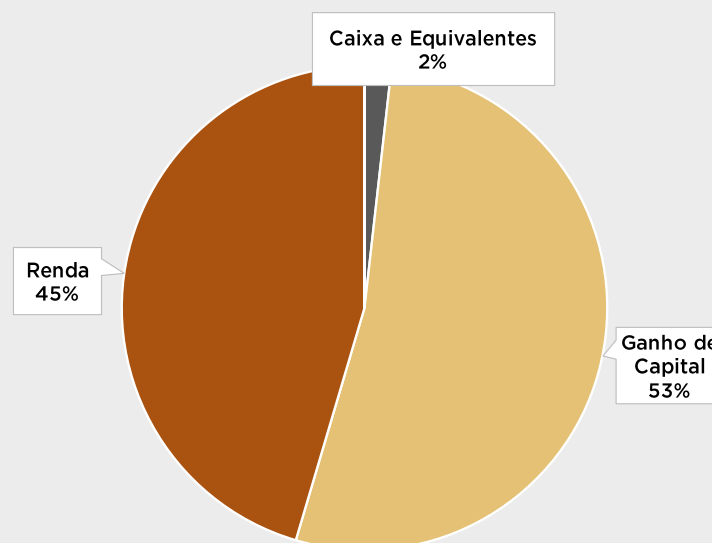
	Novembro	Outubro	Setembro	Agosto	Julho	Junho	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	4.423.212	4.267.900	4.303.556	4.298.502	3.430.371	3.397.514	24.121.054
Ganho de Capital	710.126	401.595	998.499	538.525	1.586.218	1.495.019	5.729.981
LCI e Liquidez	82.701	155.270	38.213	59.929	54.642	98.887	489.641
Total	5.216.038	4.824.764	5.340.267	4.896.955	5.071.231	4.991.420	30.340.676
Despesas (+/-)	-482.408	-534.814	-549.800	-552.583	-608.821	-632.231	-3.360.657
(+/-) Ajustes	19.541	-7.523	-13.588	-7.523	2.977	2.977	-3.138
Resultado	4.753.171,42	4.282.427,42	4.776.880,05	4.336.849,34	4.465.387,47	4.362.165,16	26.976.881



Alocação por segmento



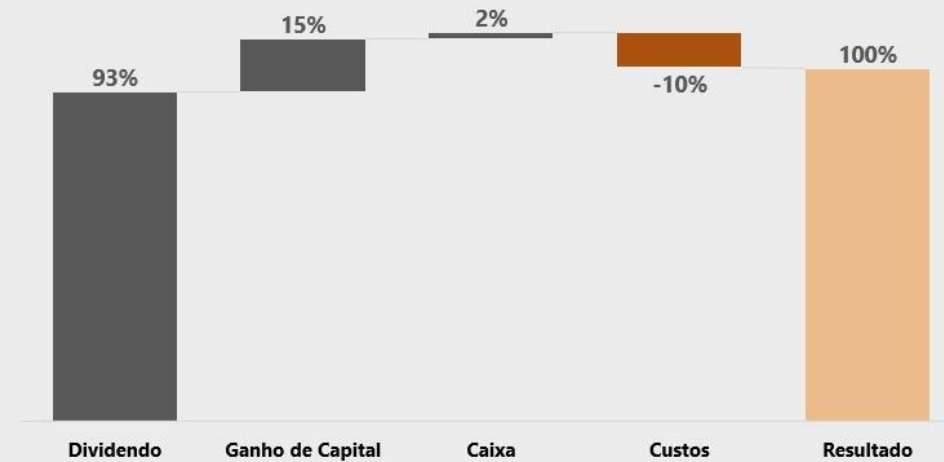
Alocação por estratégia



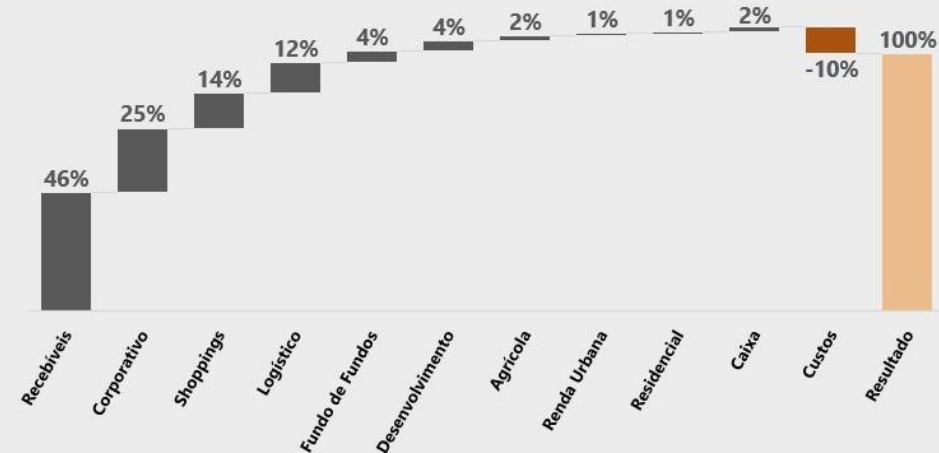
RESULTADOS DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos

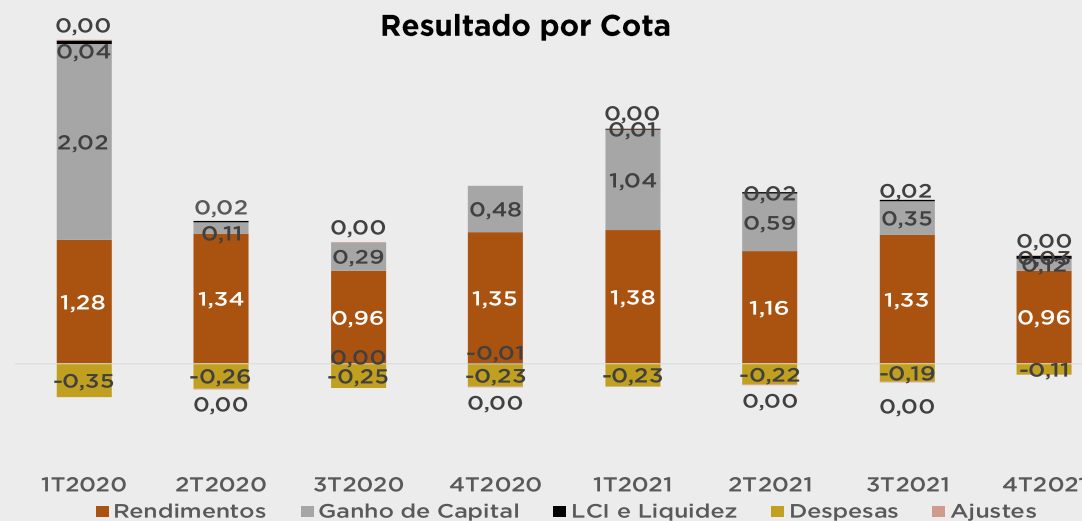
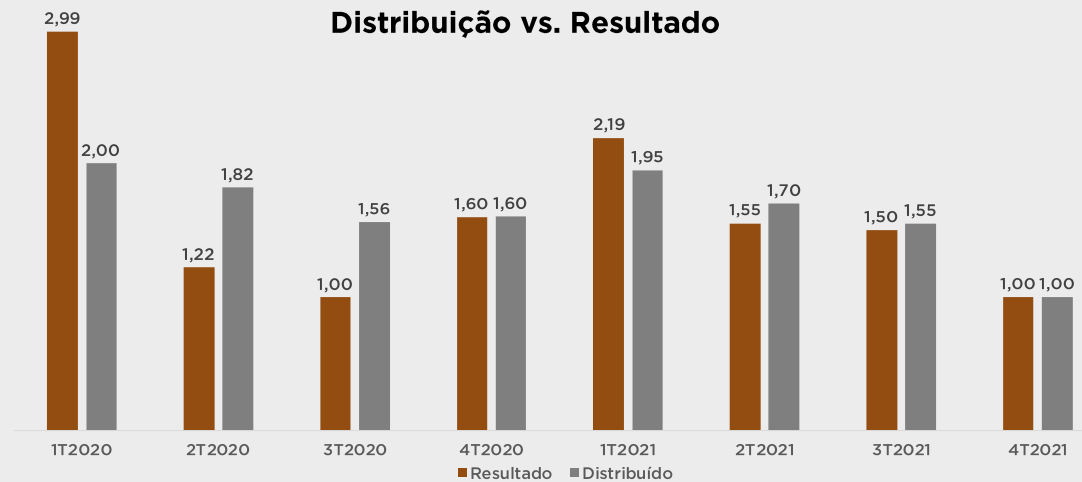


Por Segmento



RESULTADOS DO FUNDO

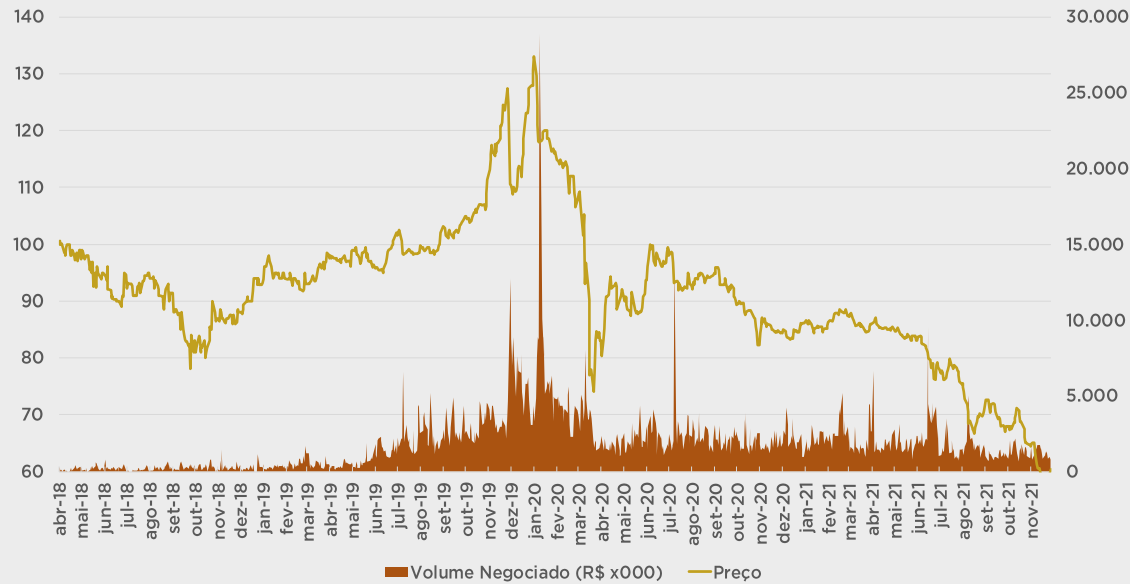
Composição do Resultado (% Carteira)



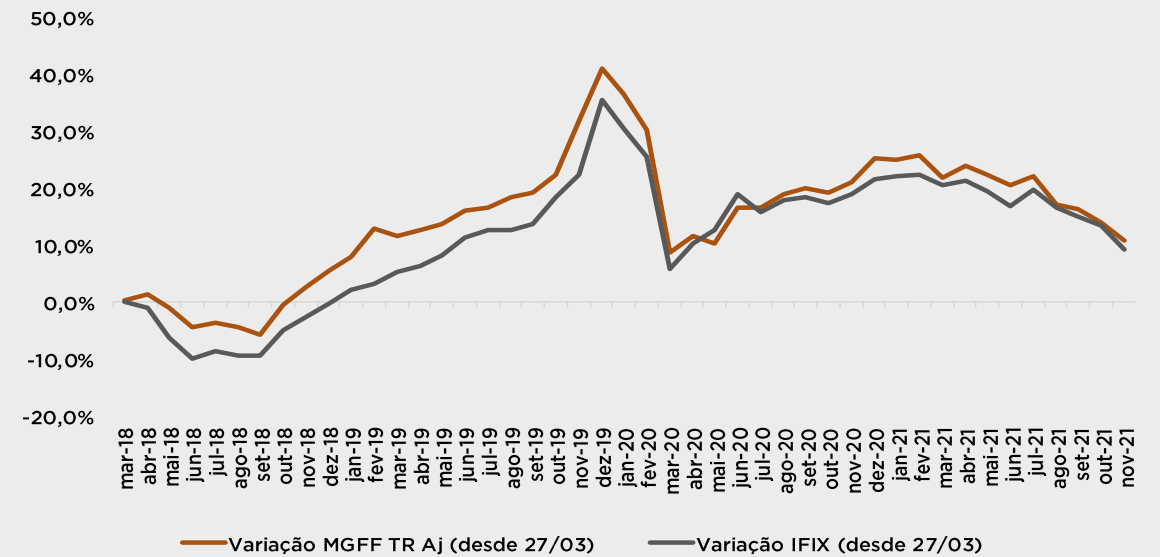
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

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



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