



# MGFF11

## MOGNO FUNDO DE FUNDOS

---

Relatório mensal  
Setembro | 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\$ 710.399.687,20

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 78,49

**• Cotas Emitidas**

9.050.620

**• Número de Cotistas**

50.637

**• 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 8,91%.
- Retorno mensal total de -0,71%, contra um resultado do IFIX de -1,24% no mês;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -3,44% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 1,09 milhões no mês.

## 2 Panorama de mercado

O mês foi marcado pela comunicação mais *hawkish* nos países desenvolvidos e preocupação com o setor imobiliário chinês, resultando em maior volatilidade e perdas generalizadas, com dólar forte e juros longos abrindo. A retomada da atividade continua acompanhada de restrições de oferta e pressão inflacionária, enquanto a preocupação com a variante Delta arrefeceu. Por aqui, a turbulência política se combinou ao clima externo ruim para derrubar os mercados. A inflação deu sinais de

desaceleração mas continua elevada, fazendo com que o BC reforçasse a necessidade de juros em nível significativamente contracionista.

O IFIX caiu 1,24% em setembro contra queda de 6,57% do Ibovespa, refletindo a menor volatilidade histórica em momentos de estresse. As perdas se concentraram nos fundos de tijolo, apesar da estabilidade nos resultados e melhora nos fundamentos com a contínua retomada da economia. Entendemos que as melhores oportunidades no curto prazo estão nos recebíveis, capturando o final das janelas de aumento da Selic e de pressão inflacionária. Contudo, o maior desconto dos fundos de tijolo proporciona *yields* de entrada cada vez mais atrativos, sem contar o reajuste represado e o aumento do custo de reposição decorrentes da inflação.

## 3 Performance e Alocação

Em setembro, considerando a variação patrimonial e a distribuição de dividendos, o MGFF11 apresentou queda de 0,71%, bem abaixo do IFIX, que desvalorizou 1,24%. No portfólio do

fundo, as principais quedas ficaram com o segmento de lajes corporativas e o único setor com performance positiva foi o de fundos de desenvolvimento. Como já sinalizamos em outros relatórios, de maneira geral, a equipe de gestão está bastante confortável com a carteira atual do fundo. Eventuais mudanças serão feitas apenas em caso de surgimento de oportunidades ou assimetrias importantes ao longo dos pregões.

No último mês destacamos apenas a realização de lucros em CPTS11 e a troca de KNIP11 por KNCR11. Essa troca, como já explicitada anteriormente, visa a aumentar a exposição da carteira às altas de Selic previstas para os próximos meses. Além disso, trata-se de um fundo de alta liquidez e com papéis de excelente qualidade de crédito, permitindo uma eventual troca de posições com agilidade no futuro. O MGFF11 terminou o mês com uma posição em caixa de 4% para a subscrição de uma oferta prevista para o mês de outubro.

# NOTA DO GESTOR

## 4 Comentários do Gestor

Nas últimas semanas, ficou claro que praticamente toda a política já habilitou o “Modo Eleição” e isso traz importantes ameaças ao teto de gastos, piorando o risco fiscal. Dos mais diferentes modos, deputados e governadores querem aumentar o investimento de recursos federais em suas bases, como forma de garantir suas eleições/releições. O movimento mais claro foram a chamada “PEC dos Precatórios”, que visa a postergar gastos com precatórios e, mais recentemente, pedidos para aumento dos valores assistenciais do Auxílio-Brasil e Auxílio Emergencial.

A equipe econômica vem alertando claramente sobre os riscos desse tipo de medida, que pode ser visto pelo mercado como um descontrole fiscal, seja de maneira explícita, seja como uma burla à regra do teto de gastos. A equipe de gestão da Mogno segue acompanhando com atenção eventuais desdobramentos dessas propostas que, se progredirem, podem levar a um aumento ainda maior da percepção de risco pelo mercado.

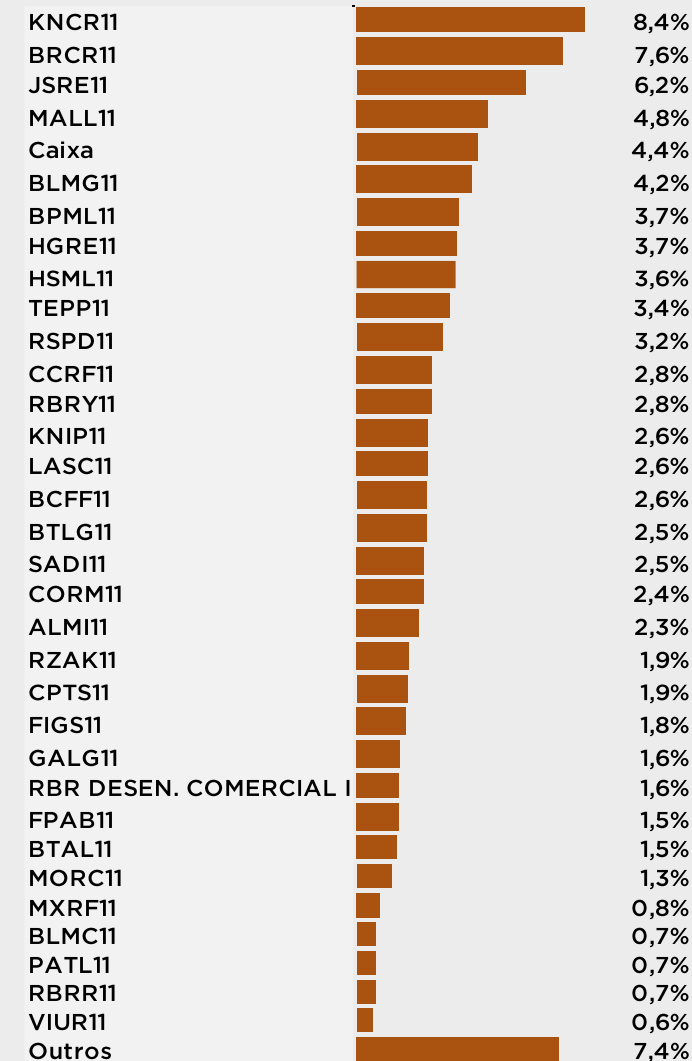
Atenciosamente,

**Equipe Imobiliária Mogno Capital**

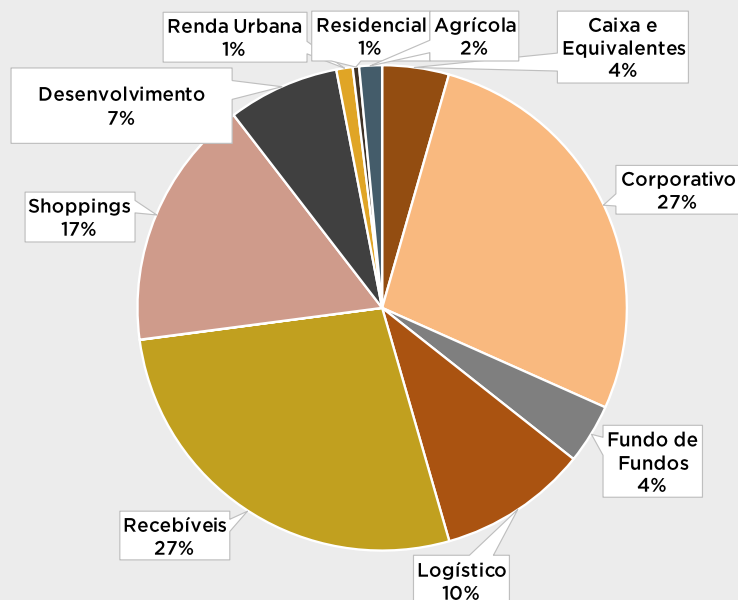
# RESULTADOS DO FUNDO

## Resultado do MGFF11

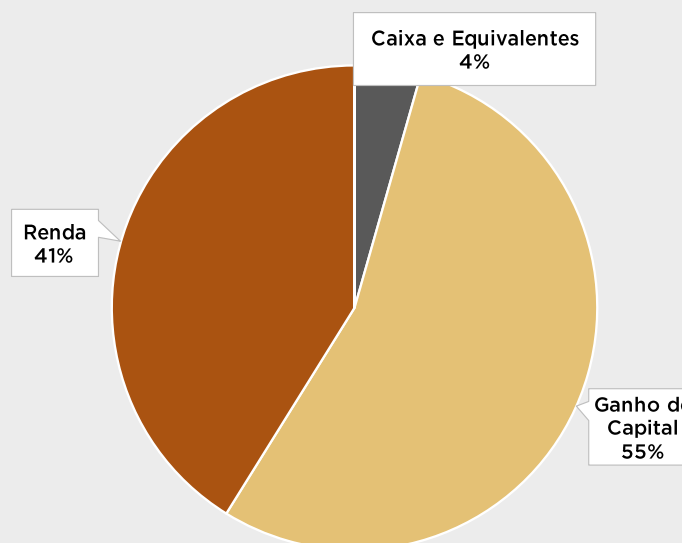
	Setembro	Agosto	Julho	Junho	Maió	Abril	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	4.303.556	4.298.502	3.430.371	3.397.514	3.755.916	3.374.706	22.560.564
Ganho de Capital	981.717	538.525	1.586.218	1.495.019	1.089.739	2.754.211	8.445.430
LCI e Liquidez	38.213	59.929	54.642	98.887	23.891	33.750	309.312
<b>Total</b>	<b>5.323.486</b>	<b>4.896.955</b>	<b>5.071.231</b>	<b>4.991.420</b>	<b>4.869.546</b>	<b>6.162.667</b>	<b>31.315.306</b>
Despesas (+/-)	-549.800	-552.583	-608.821	-632.231	-663.248	-685.498	-3.692.180
(+/-) Ajustes	2.977	-7.523	2.977	2.977	-8.163	2.832	-3.923
<b>Resultado</b>	<b>4.776.663,45</b>	<b>4.336.849,34</b>	<b>4.465.387,47</b>	<b>4.362.165,16</b>	<b>4.198.134,96</b>	<b>5.480.001,79</b>	<b>27.619.202</b>



## Alocação por segmento

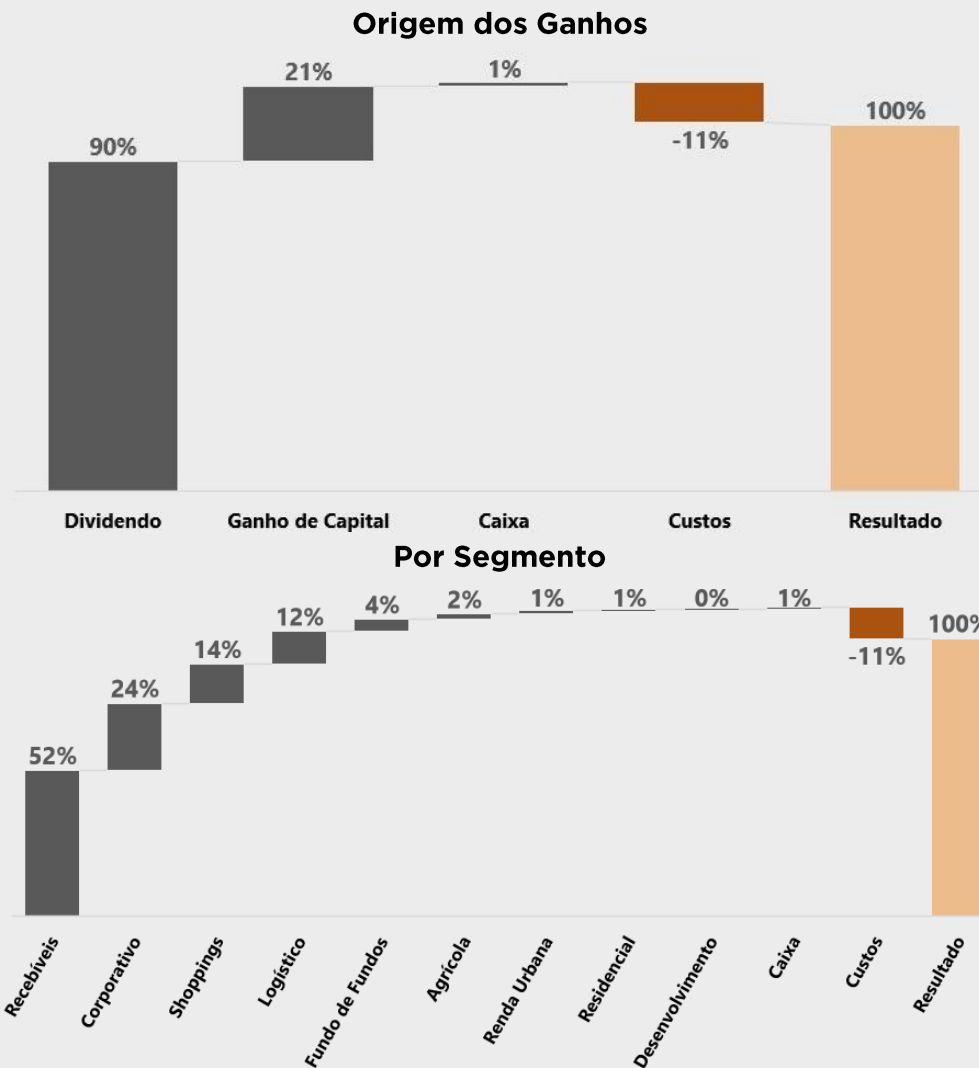


## Alocação por estratégia



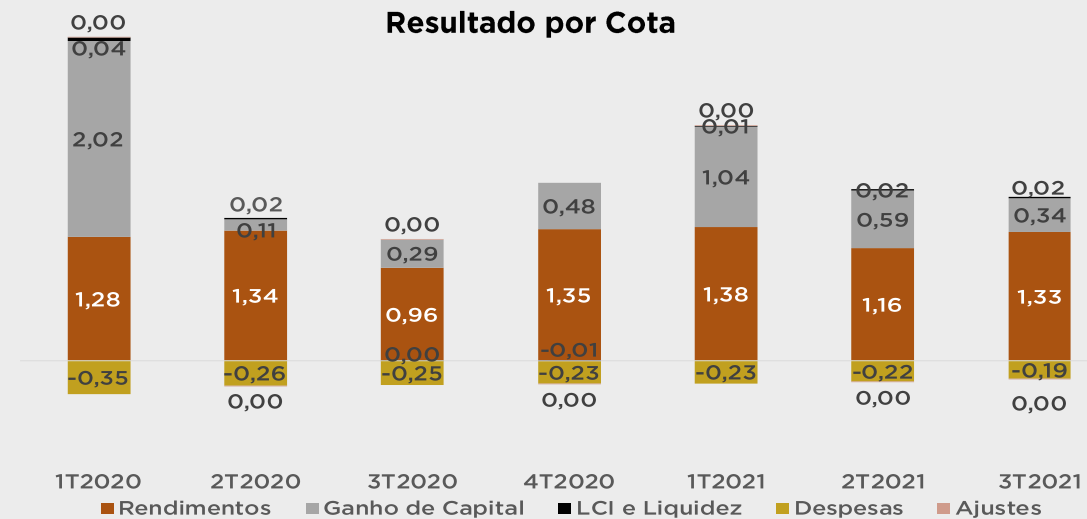
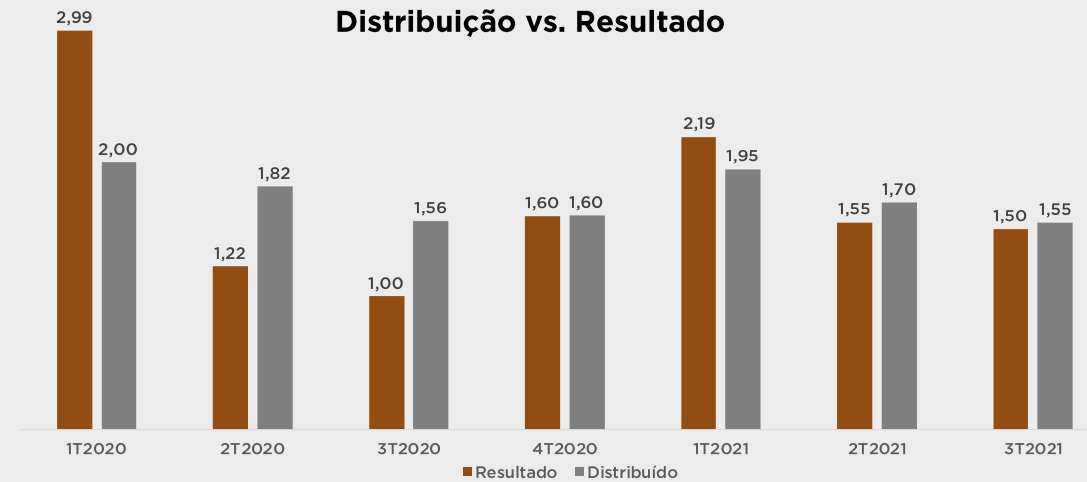
# RESULTADOS DO FUNDO

## Composição do Resultado (% Carteira)



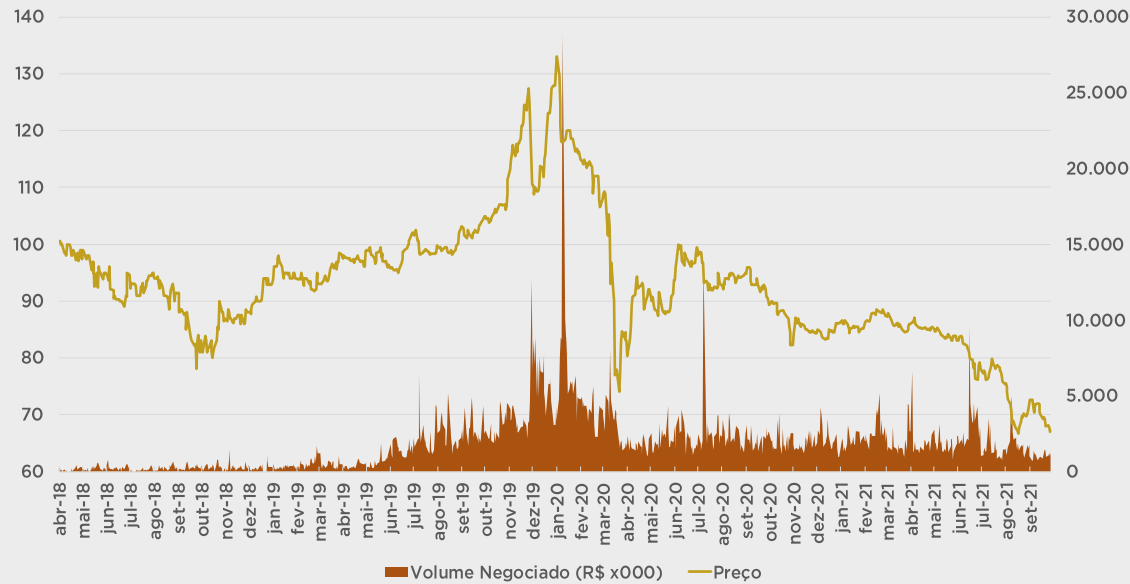
# RESULTADOS DO FUNDO

## Composição do Resultado (% Carteira)

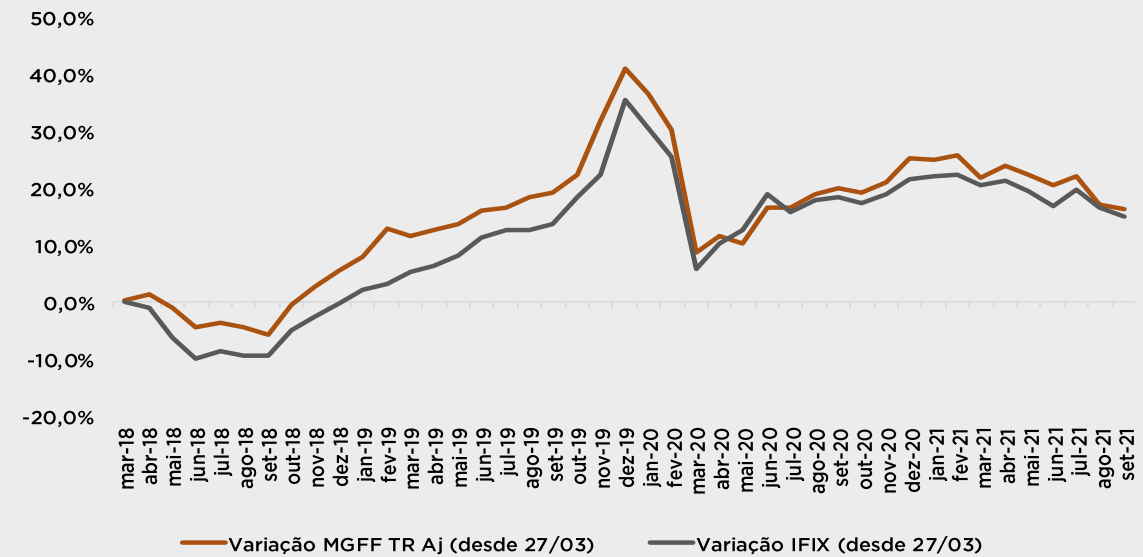


# RESULTADOS DO FUNDO

**Volume vs. Variação do Preço do MGFF11**



**Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)<sup>1</sup> vs. IFIX Mês a Mês desde 27/03/2019**



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

<sup>1</sup>Retorno 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