



# MGFF11

## MOGNO FUNDO DE FUNDOS

---

Relatório mensal  
Agosto | 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\$ 719.468.908,08

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 79,49

**• Cotas Emitidas**

9.050.620

**• Número de Cotistas**

50.557

**• 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 8,21%.
- Retorno mensal total de -4,18%, contra um resultado do IFIX de -2,63% em junho;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -6,90% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 1,91 milhões no mês.

## 2 Panorama de mercado

Os mercados globais tiveram boa performance apesar do impacto do avanço da variante Delta na atividade econômica. Nos países desenvolvidos, a política monetária segue fortemente estimulativa, enquanto economias emergentes já iniciaram aperto monetário, com destaque para América Latina. Por aqui, a retomada econômica continua assim como a pressão inflacionária, reforçada pela nova bandeira tarifária de escassez hídrica. A reação nos mercados locais, agravada pela

maior incerteza política, foi de nova abertura das taxas de juros.

A elevação dos juros trouxe novo estresse para a classe de fundos imobiliários. Entendemos que a contínua pressão inflacionária e o aperto monetário no curto prazo pedem maior alocação em recebíveis, segmento que apresenta destrava de valor mais clara e rápida nesse cenário. Contudo, com o controle da inflação e o fim dos aumentos da Selic, os bons resultados gerados pelos fundos de tijolo devem ser reprecificados. Destacamos a importância da gestão ativa para capturar as oportunidades de curto prazo em CRIs e ao final ter exposição à recuperação do tijolo.

## 3 Performance e Alocação

O mês de agosto foi particularmente negativo para o MGFF11, com retorno total de -6,90% a preços de mercado. Foi o pior mês do ano e o segundo pior desde março/2020. Porém, é necessário ressaltar que o terço final do mês superou fortemente o mercado. Do fechamento do dia 19 até

o fim do mês, o Fundo se valorizou 5,13% contra um IFIX de 2,20% no mesmo período. E, até o fechamento deste relatório, enquanto o índice estava no negativo, o MGFF11 operava com ganhos.

Na carteira, não houve nenhuma mudança significativa da composição em segmentos, com as maiores fatias ficando com os fundos de recebíveis e de escritórios.

A principal movimentação ocorreu na classe de CRIs, com a venda de CPTS11 (R\$ 29 milhões) e compra de KNCR11 (R\$ 48 milhões). Dois motivos nos levaram a isso: a redução de exposição ao IPCA para aumentar a exposição ao CDI, de forma a mitigar os riscos de marcação a mercado e capturar o aumento da Selic; e a venda de uma posição que negocia com ágio (5% acima de seu valor patrimonial no final de agosto) para comprar um fundo que opera com deságio apesar da carteira high grade (7% de desconto sobre seu valor patrimonial).

## NOTA DO GESTOR

### 4 Comentários do Gestor

Recebemos muitas dúvidas a respeito do “duplo desconto” que mencionamos no relatório passado, no qual comentamos que o MGFF11 negocia com desconto com relação ao seu valor patrimonial e compra fundos que também estão descontados. Por isso, resolvemos trazer um exemplo totalmente hipotético para tentarmos dirimir todas as dúvidas possíveis.

Valor de mercado MGFF11 no fechamento de agosto: R\$ 634 milhões; valor patrimonial MGFF11 na mesma data: R\$ 719 milhões (13% de desconto).

Supondo que a gestão vendesse todas as posições do Fundo, haveria R\$ 719 milhões para alocar. Vamos dizer que o fundo A tenha um valor de mercado de R\$ 719 milhões, mesmo com valor patrimonial de R\$ 912 milhões (exemplo com o deságio real de um fundo que temos na carteira). Em outras palavras, o MGFF11 poderia comprar 100% de um fundo cujo valor patrimonial é de R\$ 912 milhões, por R\$ 719 milhões (21% de desconto). Imagine agora que você cotista pode comprar a cota do MGFF11 com mais 13% de desconto. Se um único investidor tivesse a sua disposição R\$ 634 milhões, poderia comprar 100% do MGFF11 que, por sua vez, deteria 100% do fundo A, cujo valor patrimonial é, como falamos, de R\$ 912 milhões. Ou

seja, comprar o fundo A, através do MGFF11, no fechamento de agosto, seria o equivalente, neste exemplo, a comprar 912 de valor patrimonial, por apenas 634, um desconto de 31%. Lembrando que este é um exemplo hipotético e não é real, uma vez que nossa carteira não está 100% comprada em um único ativo – e nunca estará.

Temos recebido várias perguntas de cotistas do Fundo sobre a nossa visão acerca dos eventos das últimas semanas do universo político e como isso pode afetar a economia e, principalmente, o segmento dos fundos imobiliários. Então, vamos aproveitar esse espaço para elucidar essas questões.

Ao longo do mês de agosto, vimos cenas importantes de acirramento entre os três poderes. Executivo, Legislativo e Judiciário claramente “elevaram o tom” de suas desavenças, principalmente com a aproximação das festividades do Dia da Independência.

A divergência de ideias é algo extremamente proveitoso. Pode-se até dizer que, para o crescimento de qualquer país, é necessário que todos os entes políticos possam dar a sua opinião e agir em prol daquilo que consideram mais importante.

Entretanto, é importante que esse debate se dê dentro de um ambiente de harmonia e de previsibilidade. Caso contrário, ao invés do fortalecimento das instituições, vemos uma

fragilização das instituições. E isso gera reações negativas do mercado. De maneira geral, o capital não tem afiliação partidária: ele vai para onde as condições se mostram mais claras e favoráveis.

E isso é o que vemos nesse momento no Brasil. Alguns economistas estimam que, comparando as variáveis macroeconômicas do país com as de países semelhantes, o ponto de equilíbrio do dólar estaria em cerca de R\$ 4,50. Ou seja, considerando o fechamento de agosto em R\$ 5,17, temos um acréscimo de 15% causado por isso que podemos chamar de “custo Brasília”.

Considerando a proximidade das eleições, de pouco mais de um ano, consideramos que esse fluxo de entendimentos e/ou desentendimentos entre os diversos entes políticos ficará ainda mais no foco, seja para reforçar a comunicação com as suas bases, levar recursos aos seus redutos eleitorais ou criar aliança com outros atores. E nós, da Mogno Capital, como gestores de recursos, seguimos monitorando de perto esses movimentos e avaliando possíveis repercussões para buscar o melhor posicionamento, sempre com foco no ganho de longo prazo aos nossos cotistas.

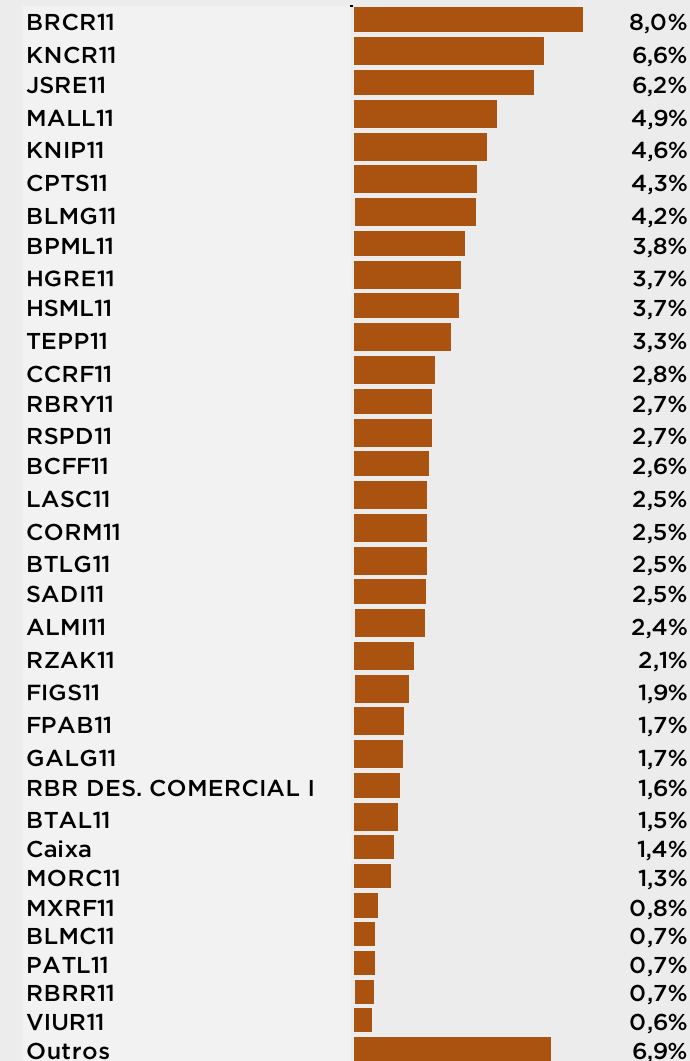
Atenciosamente,

**Equipe Imobiliária Mogno Capital**

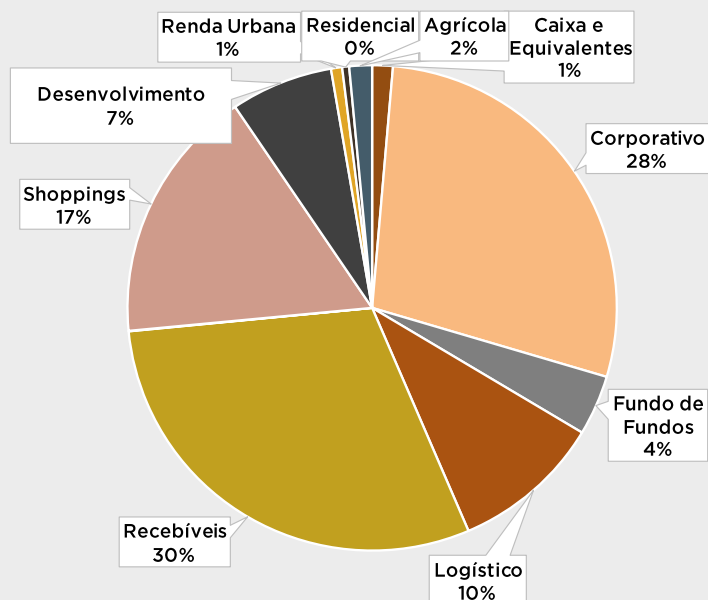
# RESULTADOS DO FUNDO

## Resultado do MGFF11

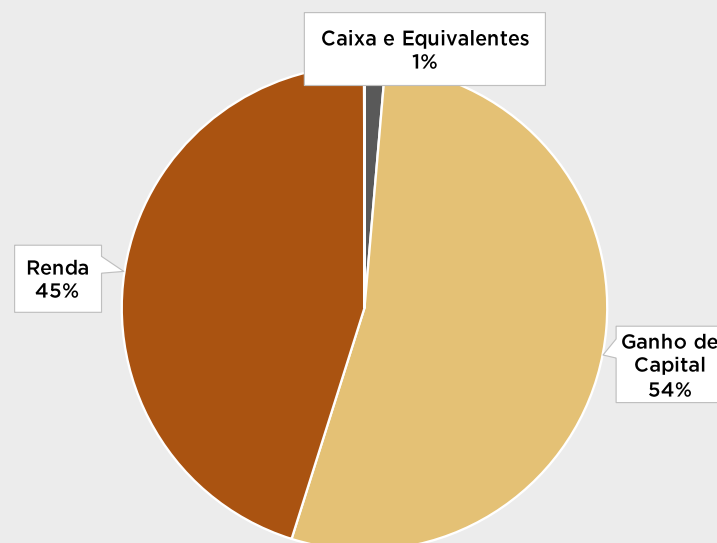
	Agosto	Julho	Junho	Mai	Abril	Março	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	4.298.502	3.430.371	3.397.514	3.755.916	3.374.706	3.716.890	21.973.898
Ganho de Capital	538.525	1.586.218	1.495.019	1.089.739	2.754.211	2.738.268	10.201.981
LCI e Liquidez	59.929	54.642	98.887	23.891	33.750	47.512	318.611
<b>Total</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>6.502.670</b>	<b>32.494.490</b>
Despesas (+/-)	-552.583	-608.821	-632.231	-663.248	-685.498	-742.967	-3.885.348
(+/-) Ajustes	-7.523	2.977	2.977	-8.163	2.832	2.832	-4.068
<b>Resultado</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>5.762.535,09</b>	<b>28.605.074</b>



### Alocação por segmento



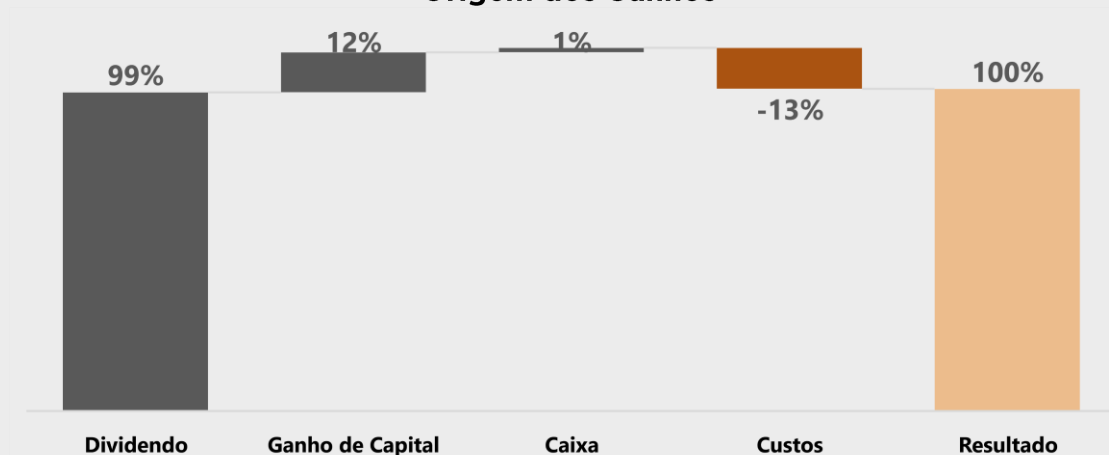
### Alocação por estratégia



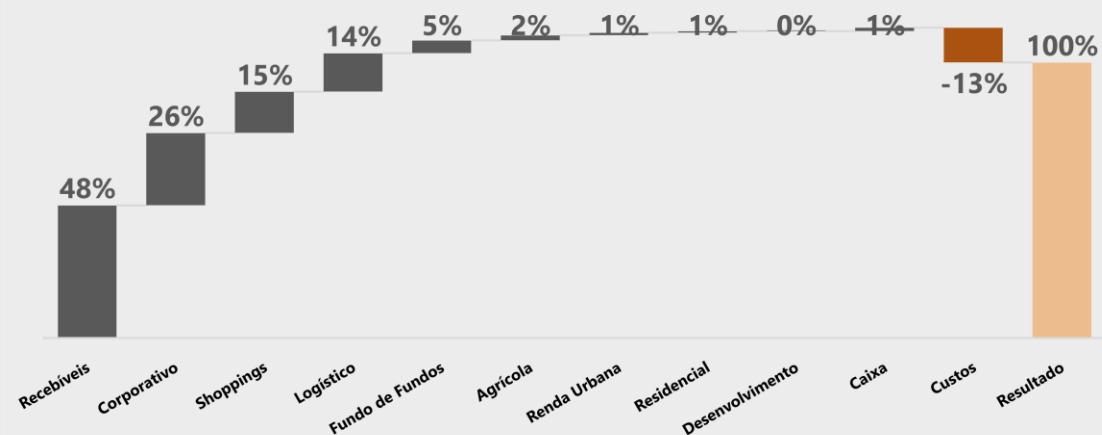
# RESULTADOS DO FUNDO

## Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos

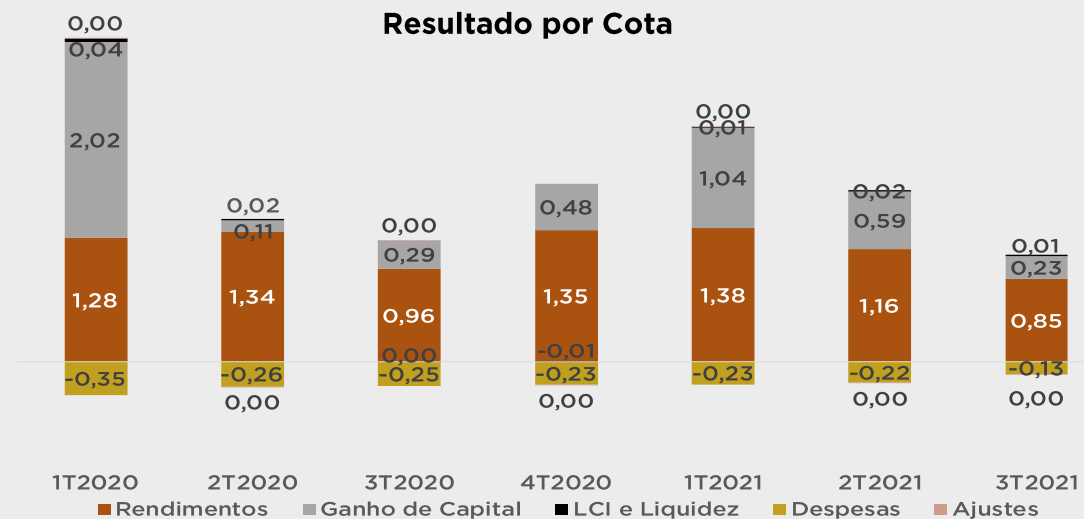
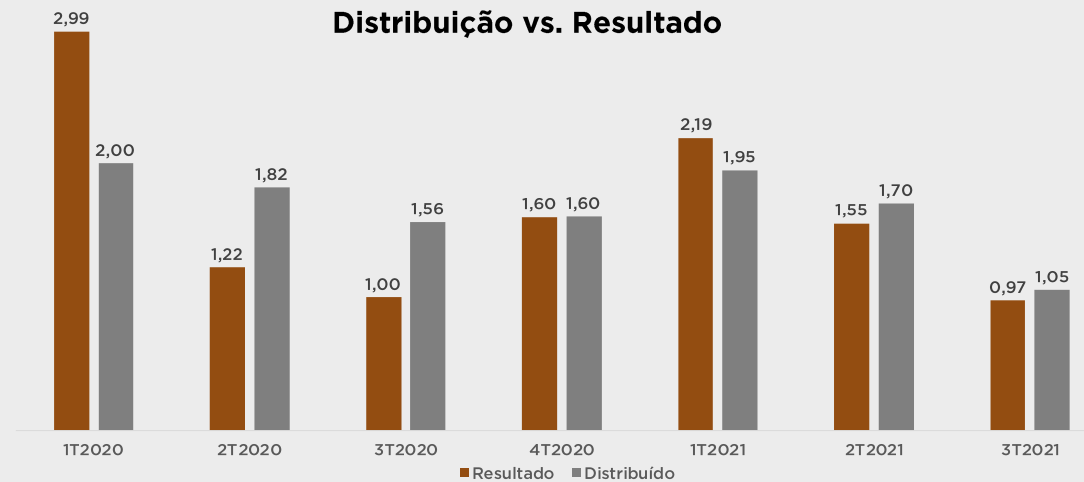


Por Segmento



# RESULTADOS DO FUNDO

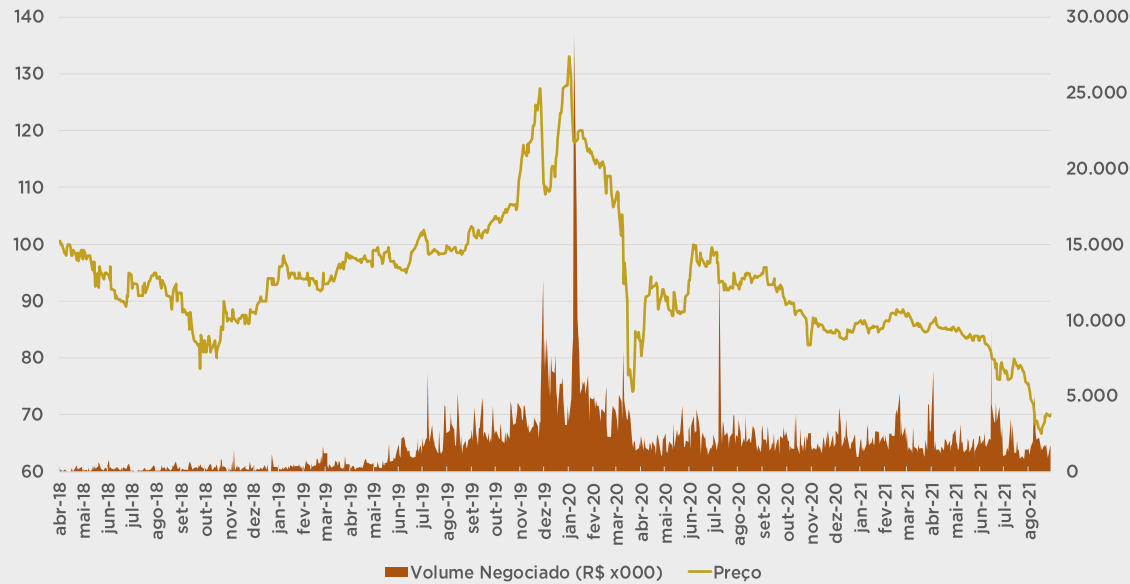
## Composição do Resultado (% Carteira)



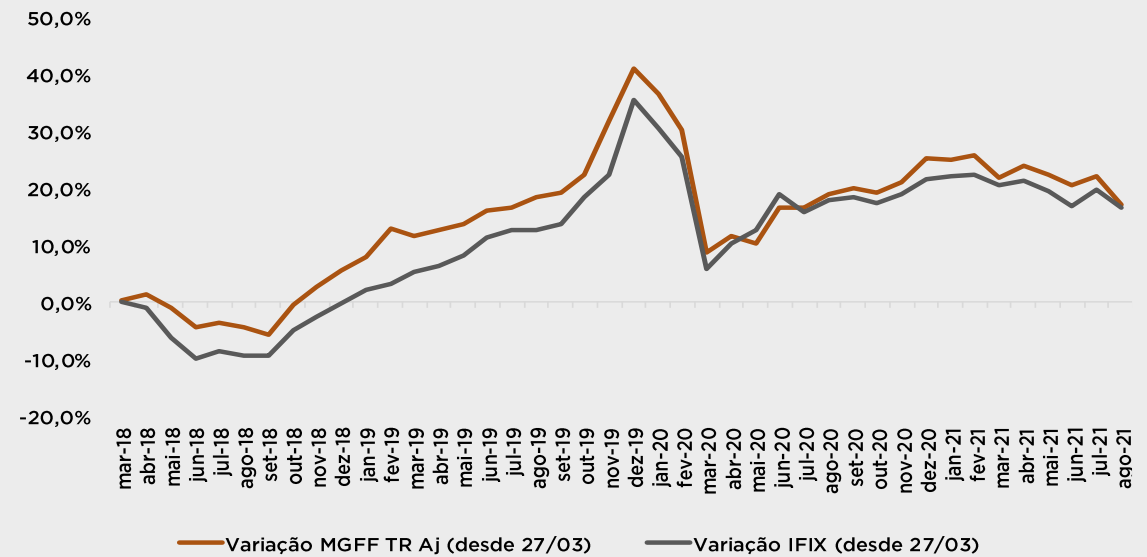


# RESULTADOS DO FUNDO

**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