



# MGFF11

## MOGNO FUNDO DE FUNDOS

---

Relatório mensal  
Dezembro | 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\$ 713.300,572,99

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 78,81

**• Cotas Emitidas**

9.050.620

**• Número de Cotistas**

50.187

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,55/cota

# NOTA DO GESTOR

## 1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,55/cota no mês, *yield* anualizado de 11,49%.
- Retorno mensal total de 7,03%, contra um resultado do IFIX de 8,78% no mês;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 13,49% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1 milhão no mês.

## 2 Panorama de mercado

Os mercados globais encerraram dezembro em tom de respiro, após registrarem intensa volatilidade no início do mês diante do temor da disseminação da variante Ômicron. Nos países desenvolvidos, a alta da inflação levou à redução de estímulos monetários. Por aqui, os dados de emprego continuam fortes, mas a queda na indústria e varejo reflete a fraqueza da atividade. O IPCA de dezembro veio acima das expectativas e com difusão elevada, trazendo atenção para a reunião do Copom em fevereiro e a sinalização de aumento de 150 bps na Selic. Ainda, a promulgação

do texto-base da PEC dos Precatórios abriu considerável espaço fiscal para 2022.

O IFIX teve alta de 8,78% em dezembro contra subida de 2,85% do Ibovespa, em relevante recuperação do mercado imobiliário. Os ganhos foram disseminados por todos os segmentos, com fundos de tijolo apresentando contribuição e valorização mais relevantes. A geração de resultado dos FIIs apresentou leve alta, exceto pelos recebíveis com elevação importante puxada pelo CDI e inflação. Entendemos que os fundamentos imobiliários seguem sólidos, mas destacamos a queda no nível de venda dos shoppings. Fundos de CRI parecem próximos do preço justo, enquanto fundos de tijolo seguem atrativos. Seguimos cautelosos nos investimentos até o fim do ciclo de aperto monetário.

## 3 Performance e Alocação

Em dezembro, considerando a valorização da cota e a distribuição de rendimentos, o MGFF11 deu aos seus cotistas um ganho de 13,49%. Esse foi o segundo mês mais positivo da história do fundo, perdendo apenas para novembro/2019.

Na carteira do MGFF11, nenhum segmento teve resultado negativo no mês. O ganho mais importante veio de lajes corporativas, que contribuíram com praticamente metade do resultado. Nossos dois maiores investimentos, JSRE11 e BRRCR11, trouxeram ganhos de mais de 13% cada. Combinados com HGRE11 e TEPP11, são posições que representam mais de 20% do portfólio e valorizaram em percentuais de dois dígitos em dezembro.

Entre as principais movimentações, destacamos a redução de exposição em KNIP11 e CPTS11. Ambos têm forte indexação ao IPCA e, na visão da nossa equipe de gestão, a inflação dos próximos meses tenderá a permanecer em patamares iguais ou mais baixos, reduzindo a atratividade desses fundos. Além disso, desinvestimos parte do capital alocado em BTLG11 considerando o *yield* abaixo dos pares.

## NOTA DO GESTOR

### 4 Comentários do Gestor

Em 2021, vimos a taxa Selic subir de maneira consistente ao longo de todo o ano. Desde a segunda reunião do ano, o Copom decidiu pelo aumento em todas as oportunidades, entre 0,75 e 1,5 pontos percentuais. Com isso, a taxa básica de juros saiu de 2% a.a. – patamar mais baixo de sua história – para 9,25% a.a. As expectativas ainda indicam para aumentos em 2022, mas em menor intensidade. Assim, explicaremos como essa mudança de taxas altera a gestão do caixa do MGFF11.

De maneira geral, o caixa de qualquer fundo imobiliário é alocado em ativos de renda fixa que remuneram com base no CDI, diretamente ligado à taxa Selic. Em um período de taxas de juros baixas, como tivemos em 2020, manter um valor relativamente alto em caixa prejudica fortemente o resultado do fundo. Com isso, a gestão precisa realizar alocações com agilidade, a fim de não prejudicar as distribuições de dividendos aos cotistas.

Já num cenário como o atual, com a taxa Selic em níveis mais altos, o fundo consegue auferir um retorno melhor sobre os valores alocados no caixa. E isso permite – ou melhor, demanda – que a equipe de gestão mude a sua linha de ação. Nesse ambiente,

é necessário ter uma postura mais assemelhada a um franco-atirador de elite: manter o “alvo na mira” e ter a paciência necessária de esperar o momento ideal de “puxar o gatilho”.

O ambiente de taxas de juros mais altos não é melhor nem pior que o ambiente com taxas baixas. Cada qual traz consigo um leque diferente de oportunidades e de riscos. A questão principal não é a realidade que se apresenta, mas sim a capacidade – de investidores e de gestores – de se adaptar ao cenário que existe.

Atenciosamente,

**Equipe Imobiliária Mogno Capital**

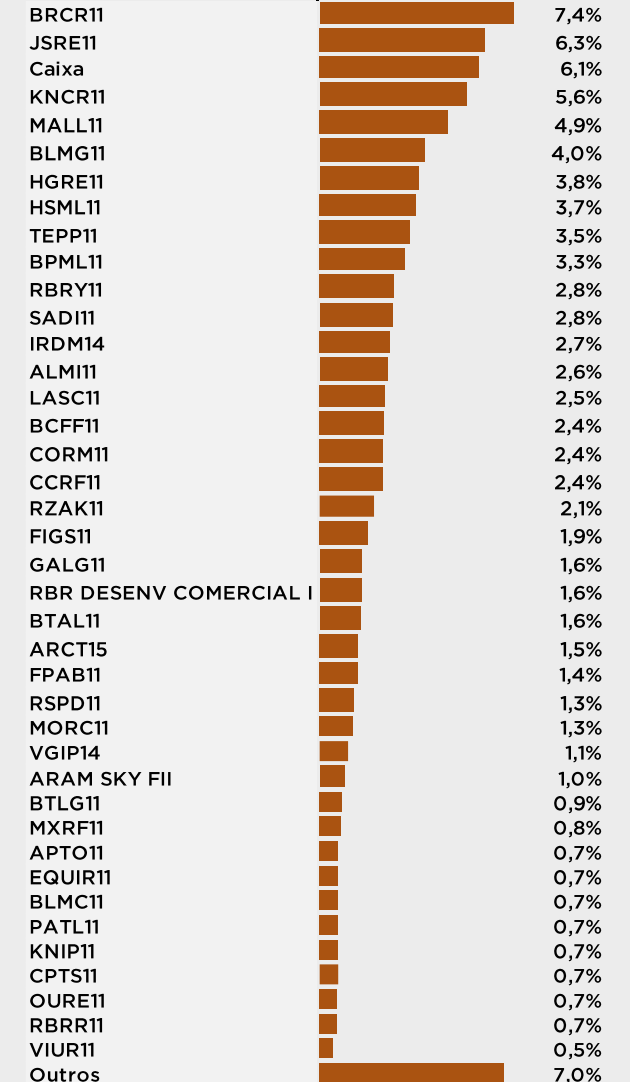
Site: [mogno.capital/mgff11](http://mogno.capital/mgff11)

E-mail: [ri@mogno.capital](mailto:ri@mogno.capital)

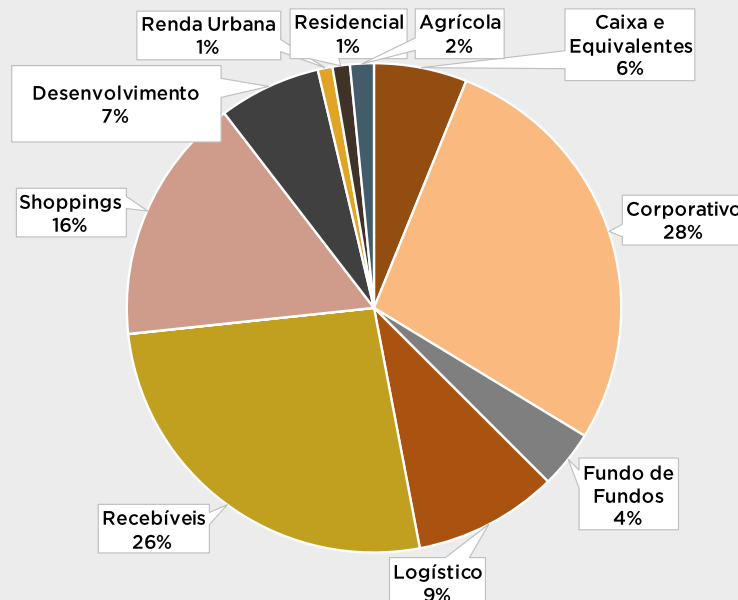
# RESULTADOS DO FUNDO

## Resultado do MGFF11

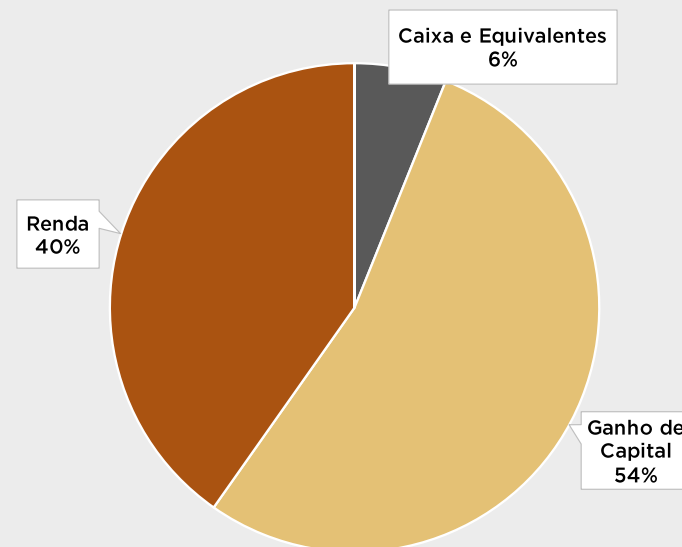
	Dezembro	Novembro	Outubro	Setembro	Agosto	Julho	Acumulado últimos 6 meses
<b>Rendimentos</b>	4.985.281	4.423.212	4.267.900	4.303.556	4.298.502	3.430.371	25.708.821
<b>Ganho de Capital</b>	1.510.634	710.126	401.595	998.499	538.525	1.586.218	5.745.596
<b>LCI e Liquidez</b>	113.333	82.701	155.270	38.213	59.929	54.642	504.087
<b>Total</b>	6.609.247	5.216.038	4.824.764	5.340.267	4.896.955	5.071.231	31.958.504
<b>Despesas (+/-)</b>	-500.615	-482.408	-534.814	-549.800	-552.583	-608.821	-3.229.041
<b>(+/-) Ajustes</b>	2.977	19.541	-7.523	-13.588	-7.523	2.977	-3.138
<b>Resultado</b>	6.111.609	4.753.171	4.282.427	4.776.880	4.336.849	4.465.387	28.726.325



### Alocação por segmento



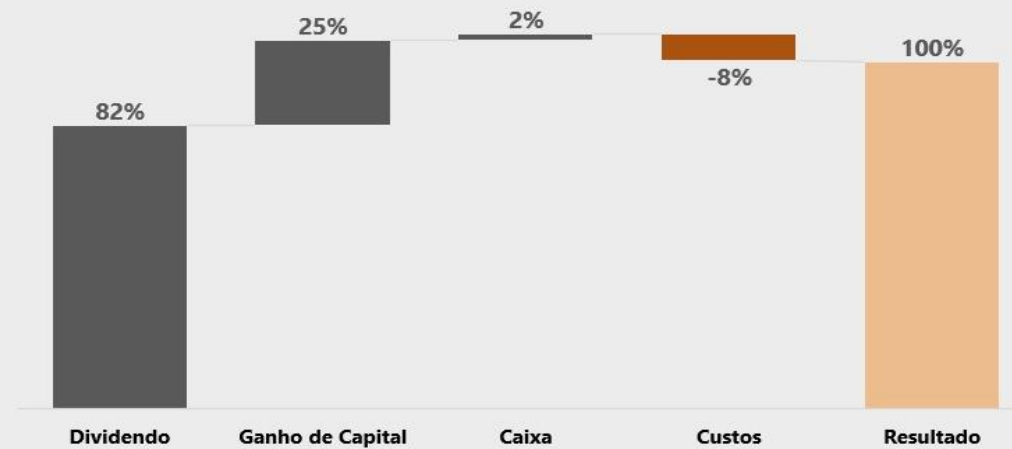
### Alocação por estratégia



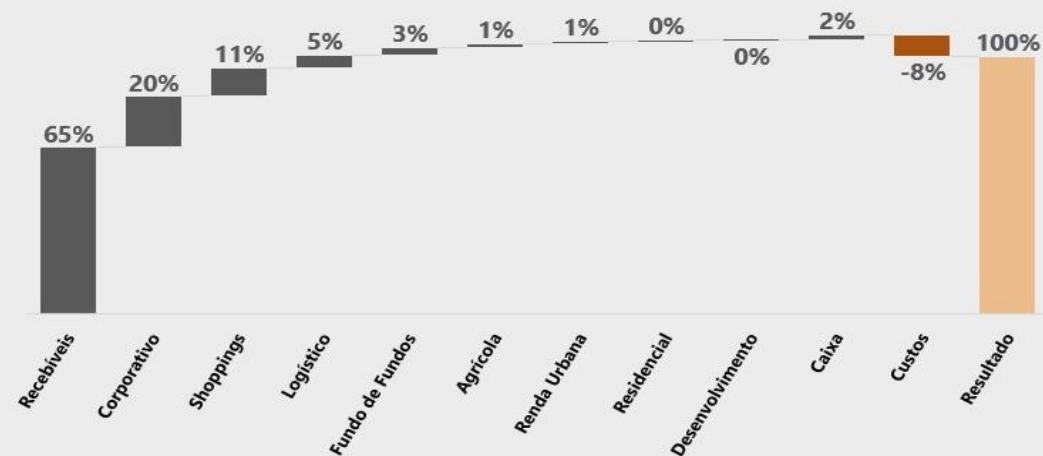
# RESULTADOS DO FUNDO

## Composição do Resultado (% Carteira)

### Origem dos Ganhos

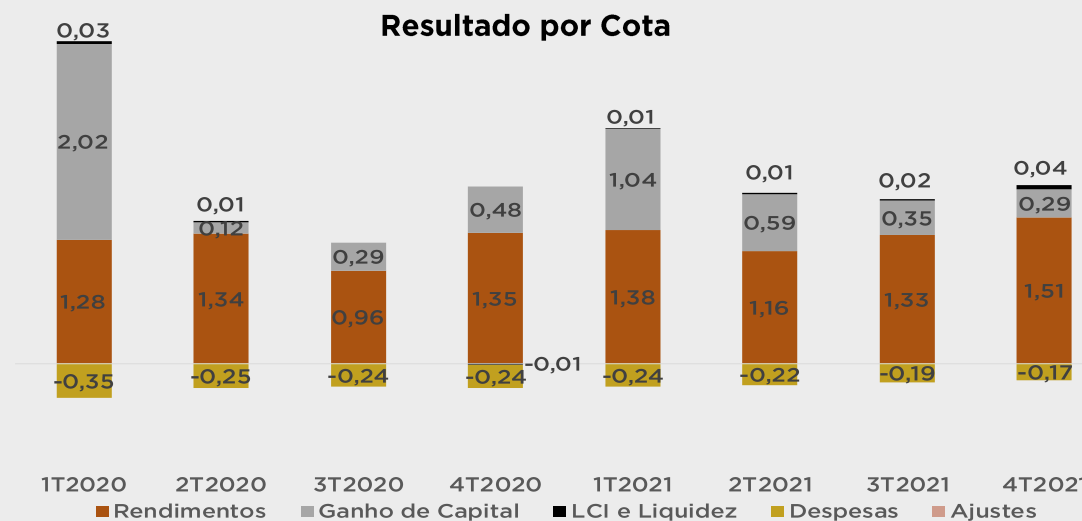
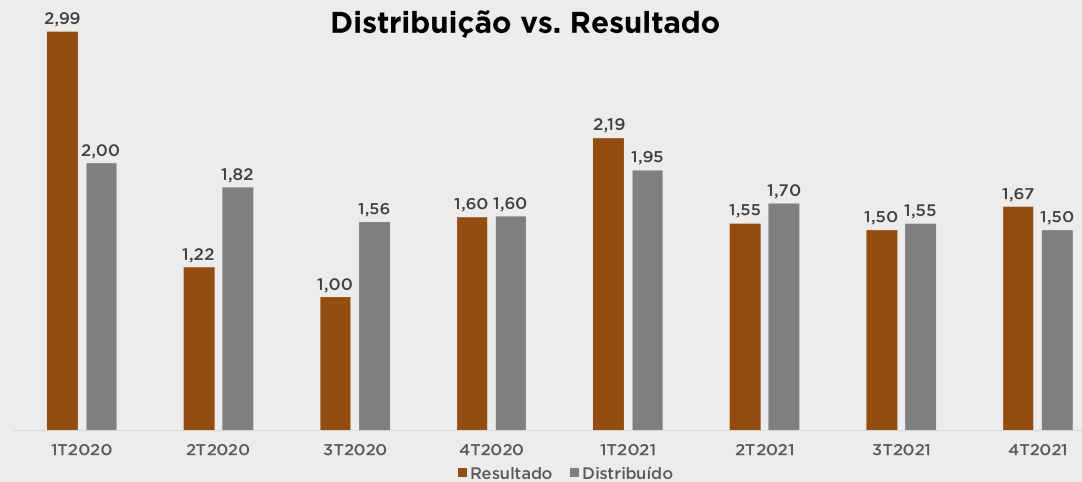


### Por Segmento



# RESULTADOS DO FUNDO

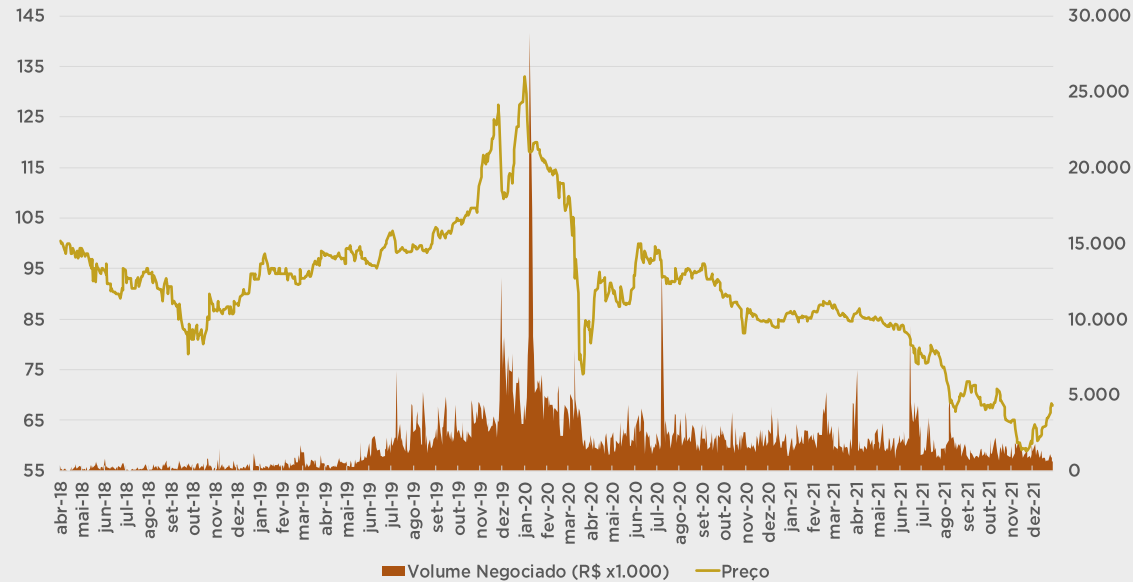
## Composição do Resultado (% Carteira)



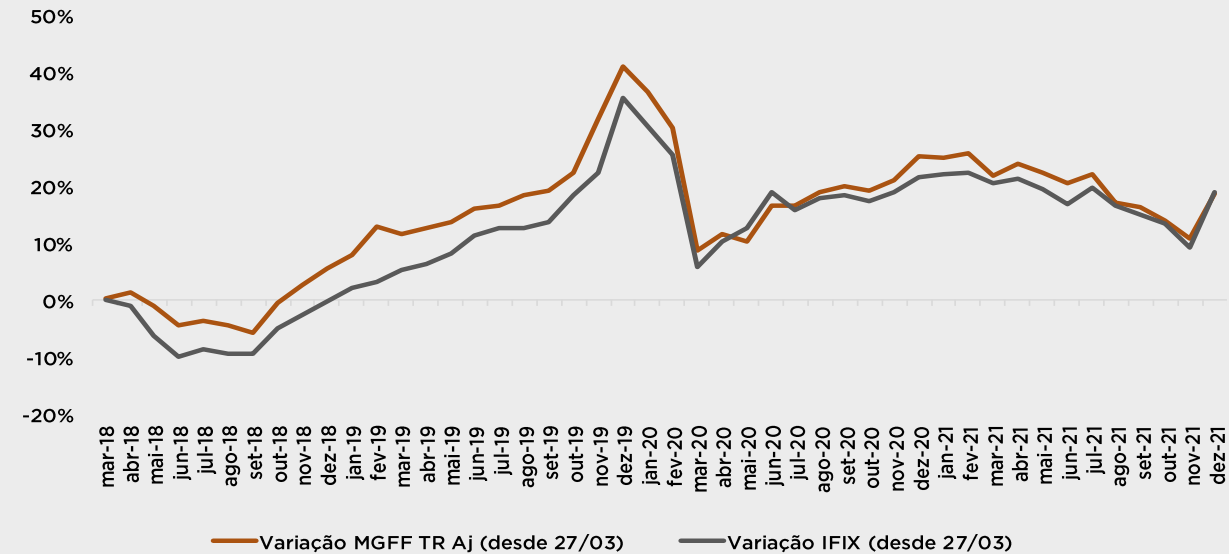
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

# RESULTADOS DO FUNDO

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



**Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)<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