



# MGFF11

## MOGNO FUNDO DE FUNDOS

---

Relatório mensal  
Fevereiro | 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\$ 693.727.591,30

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 76,64

**• Cotas Emitidas**

9.050.620

**• Número de Cotistas**

49.691

**• 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 10,95%
- Retorno mensal total de -0,99%, contra um resultado do IFIX de -1,29% no mês
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -0,60% no mês
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 1,1 milhão no mês

## 2 Panorama de mercado

A eclosão da guerra entre Rússia e Ucrânia e as posteriores sanções dos países ocidentais trouxeram forte volatilidade aos mercados globais em fevereiro, com destaque para as matérias primas. Com indicadores de atividade desacelerando, inflação e juros em ascensão, e a possibilidade de novas disrupções na cadeia produtiva, os investidores buscam ativos de menor risco. Aqui no Brasil, o fluxo de investimento estrangeiro na Bolsa foi positivo mais uma vez e o real se valorizou com a maior atratividade do país enquanto grande exportador de commodities. A atividade segue em fraca recuperação, enquanto os preços continuam pressionados, reforçando a continuação do ciclo de aperto monetário.

O IFIX teve queda de 1,29% em fevereiro contra uma alta de 0,89% do Ibovespa, sendo que todos os segmentos imobiliários apresentaram desvalorização. Com aumento da incerteza e das pressões inflacionárias, entendemos que a alocação em recebíveis se torna mais atrativa, mas há poucas barganhas no segmento. De outro lado, a qualidade dos ativos será crucial para o repasse da inflação nos fundos de tijolo, separando as oportunidades realmente baratas das *value traps*.

## 3 Performance e Alocação

No mês de fevereiro, o MGFF11 superou o IFIX tanto na rentabilidade interna (-0,99%) quanto na performance de mercado (-0,60%). A distribuição de rendimentos permanece em R\$ 0,55 por cota, em alinhamento com as previsões informadas em relatórios passados.

É importante ressaltar que a quase totalidade dos ganhos do fundo vem da distribuição de renda dos fundos investidos e que o fundo não depende de giros intensos na carteira para manter esse patamar de distribuição, o que poderia ser muito temerário.

O momento atual exige movimentos mais precisos, que só podem ser executados com paciência e conhecimento

suficientes para realizar compras e vendas no momento exato.

As principais alocações do mês foram:

- VRTA11: Subscrevemos mais R\$ 7 milhões na 8ª Emissão de cotas do fundo, que vem pagando R\$ 1,25 em praticamente todas as séries dessa oferta.
- KNCR11: Aproveitamos o recuo dos preços ao longo do mês para comprar mais R\$ 5,7 milhões e aumentar a exposição do MGFF11 ao CDI.

As compras acima foram feitas principalmente com recursos que já estavam em caixa, mas aproveitamos o stress do mercado para vender R\$ 3,6 milhões em IRDM11 e realizar um ganho expressivo para o fundo.

# NOTA DO GESTOR

## 4 Comentários do Gestor

Na década de 90, um termo se popularizou para descrever o mundo pós-Guerra Fria. Inicialmente usado na educação militar, o termo VUCA alcançou praticamente todas as áreas da ciência.

VUCA é o acrônimo de Volatility, Uncertainty, Complexity, Ambiguity, e descreve a imprevisibilidade do mundo atual:

- Volatilidade: as mudanças acontecem em velocidades cada vez maiores;
- Incerteza: não é possível prever com exatidão o comportamento de todas as variáveis de um dado problema;
- Complexidade: um determinado fato não tem uma única causa, nem gera uma única consequência e não é possível compilar todas as origens daquele acontecido e nem os seus desdobramentos;
- Ambiguidade: ainda que se tenha muitos dados sobre algo, a interpretação é passível de erros e incompletudes.

Momentos como o atual podem trazer ao investidor um sentimento de insegurança. E isso é algo absolutamente compreensível, já que, tradicionalmente, a sociedade tenta nos impor um modelo de previsibilidade: desde

criança, somos perguntados sobre a carreira que queremos seguir; na adolescência, já temos que decidir quantos filhos vamos ter; tentar uma mudança de vida profissional depois da graduação é algo de extremo risco; morar de aluguel quando se pode comprar uma casa é inaceitável; etc.

Porém, esse não é o mundo atual. As crianças de hoje desempenharão profissões que ainda nem existem; sem a busca por atualização, o conhecimento de uma graduação perde significância em poucos anos; a sociedade permite arranjos sociais e familiares para os quais nem havia palavra para descrever há uma década.

E, no mercado financeiro, o planeta gira ainda mais rápido. Se hoje parece fantástico que uma pessoa consiga chegar do outro lado do mundo em questão de horas – comparado aos dias e semanas do passado –, o dinheiro precisa apenas de frações de segundos para isso.

Essa é uma das vantagens de se investir através de um fundo de fundos. Como é impossível para uma única pessoa concatenar todas as informações sobre o mercado, organizá-las e tirar uma conclusão sólida, ter uma equipe de gestão cuidando dessa operação é uma forma de ter acesso a uma inteligência plural e

multidisciplinar. Isso permite uma alocação mais eficiente não só do capital, como do tempo do investidor.

Nós, da Mogno Capital, estamos ainda mais focados em trazer mais segurança, em resposta ao momento atual. Assim gostaríamos de convidar a todos para nos acompanhar nas nossas redes sociais, onde mantemos uma porta aberta de interação com o mercado, além de notícias e comentários sobre nossos fundos.

Atenciosamente,

**Equipe Imobiliária Mogno Capital**

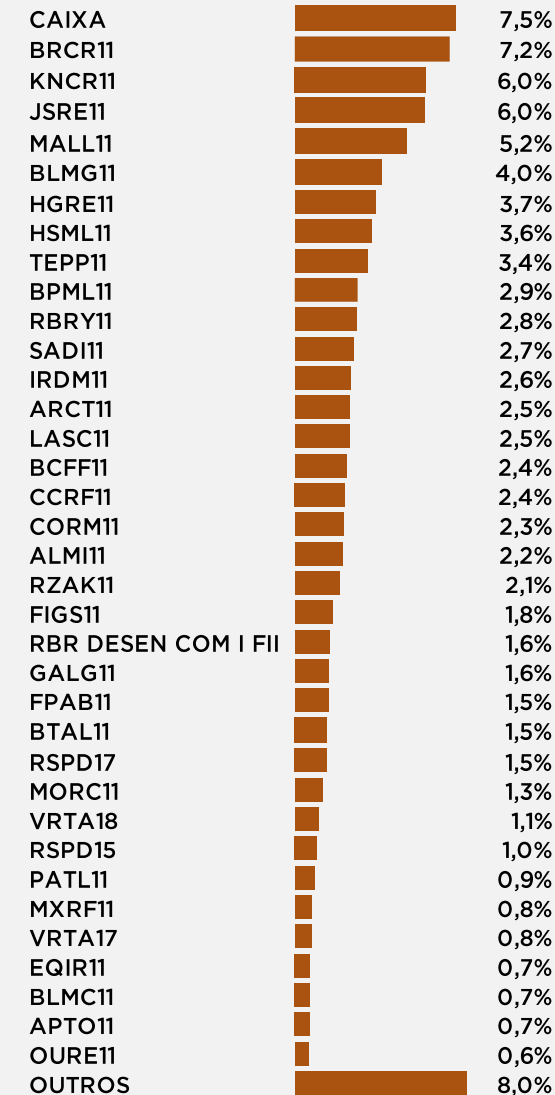
Site: [mogno.capital/mgff11](http://mogno.capital/mgff11)

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

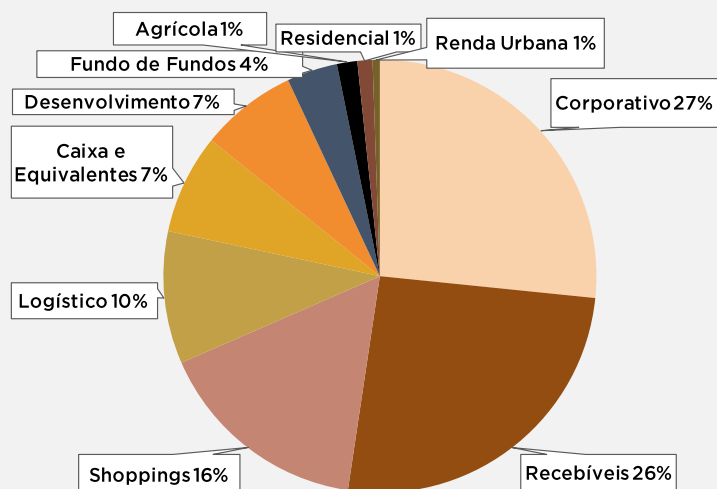
# RESULTADOS DO FUNDO

## Resultado do MGFF11

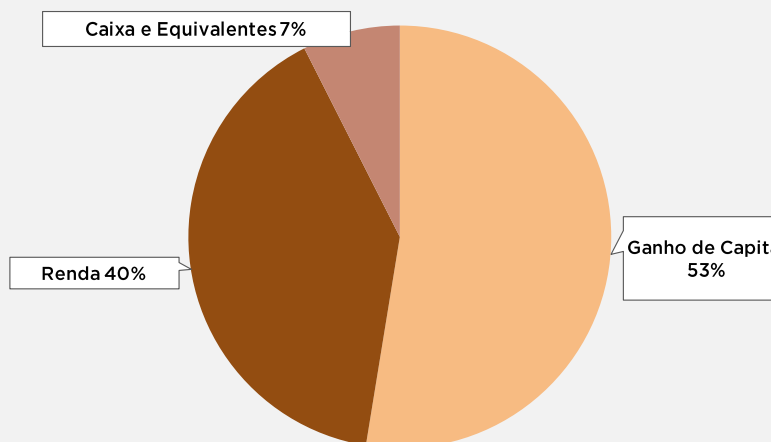
Mês	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Novembro	Outubro	Setembro	6 meses
Rendimentos	4.661.578	5.458.203	4.985.281	4.423.211	4.267.899	4.303.556	28.099.728
Ganho de Capital	218.586	301.091	1.510.634	710.126	401.595	998.499	4.140.531
LCI e Liquidez	313.134	337.618	116.310	102.242	147.747	24.625	1.041.676
<b>Total</b>	<b>5.193.299</b>	<b>6.096.912</b>	<b>6.612.224</b>	<b>5.235.579</b>	<b>4.817.241</b>	<b>5.326.680</b>	<b>33.281.935</b>
Despesas (+/-)	-488.388	-518.599	-500.546	-482.399	-534.698	-549.910	-3.074.540
<b>Resultado</b>	<b>4.704.911</b>	<b>5.578.312</b>	<b>6.111.678</b>	<b>4.753.181</b>	<b>4.282.544</b>	<b>4.776.770</b>	<b>30.207.395</b>



### Alocação por segmento



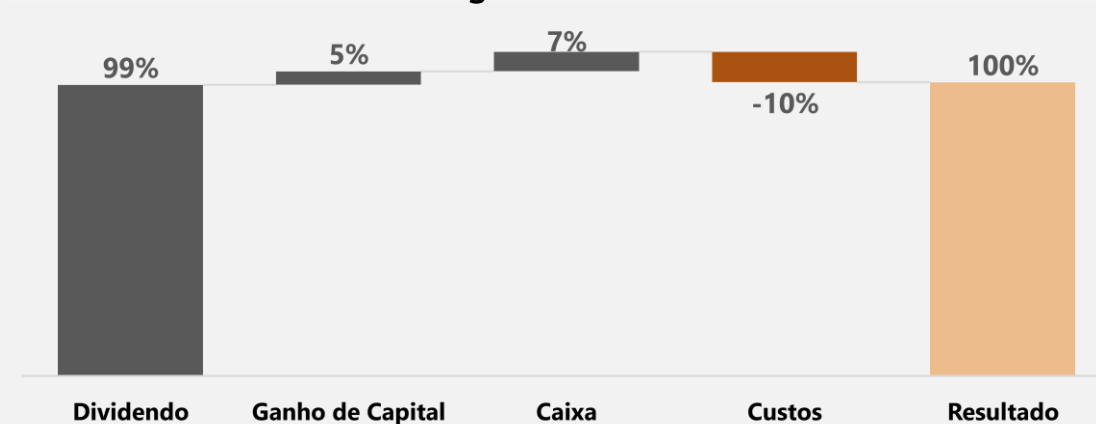
### Alocação por estratégia



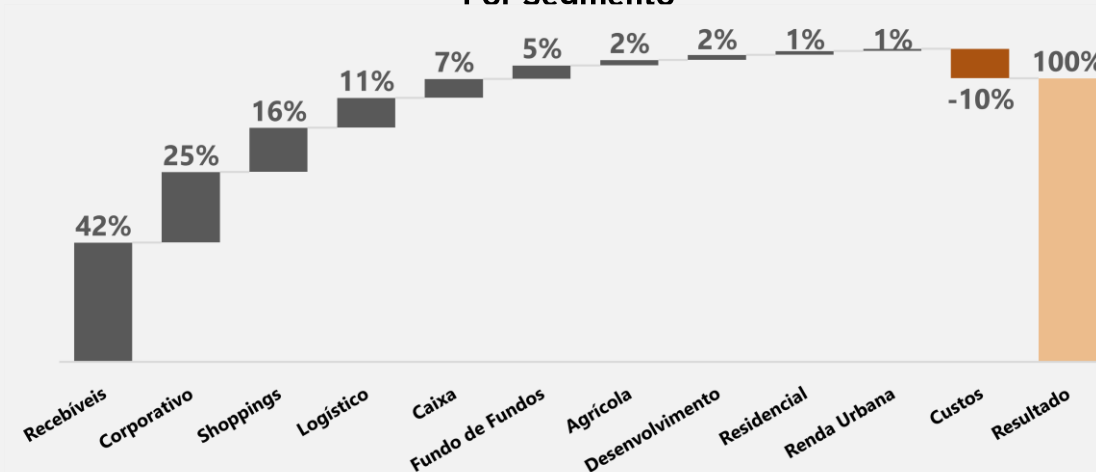
# RESULTADOS DO FUNDO

## Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



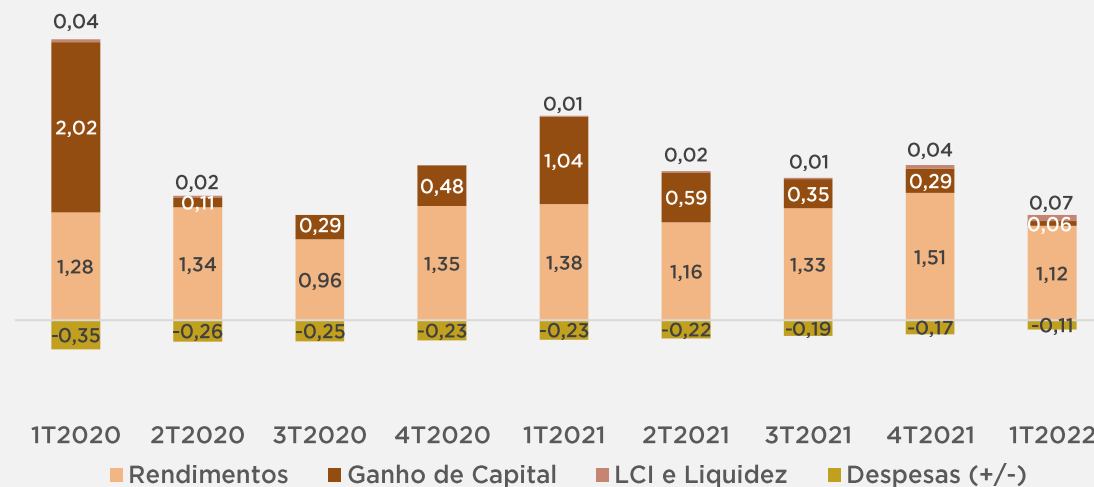
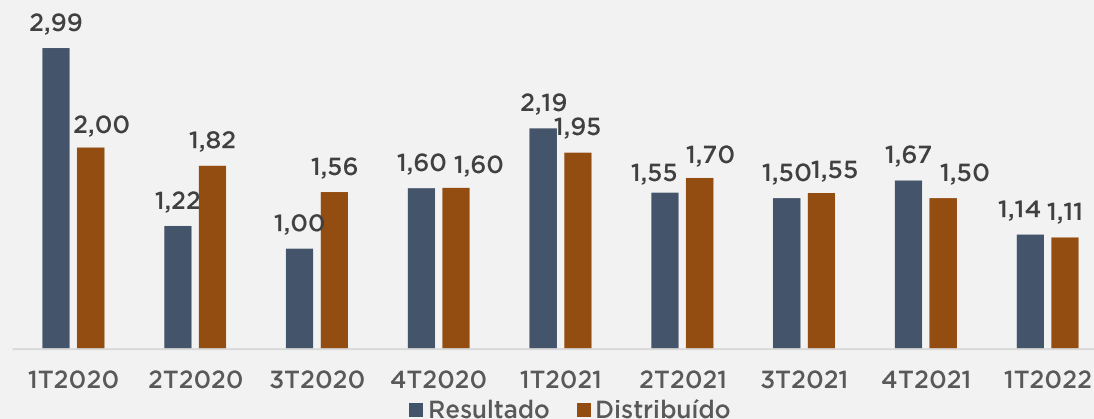
Por Segmento



# RESULTADOS DO FUNDO

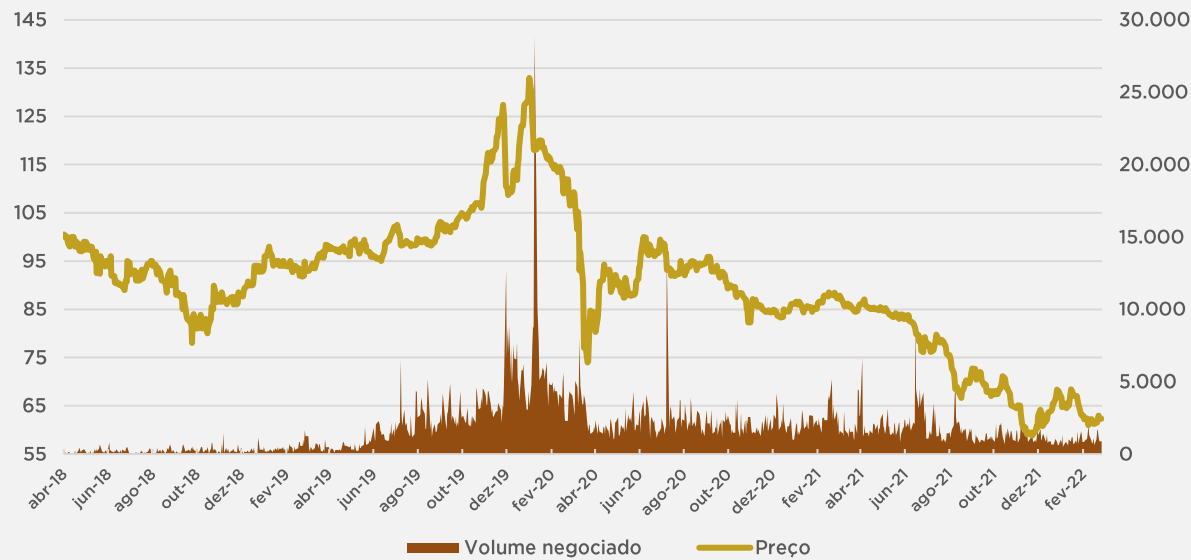
## Composição do Resultado (% Carteira)

Distribuição vs. Resultado

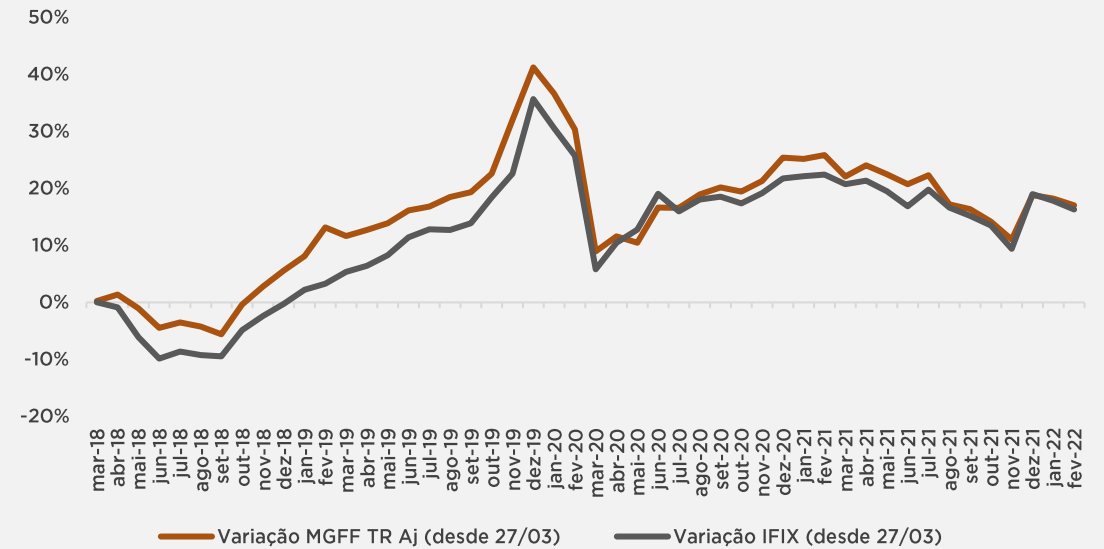


# RESULTADOS DO FUNDO

**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