



TG ATIVO REAL

FII

TGAR11

SEMANA 20
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

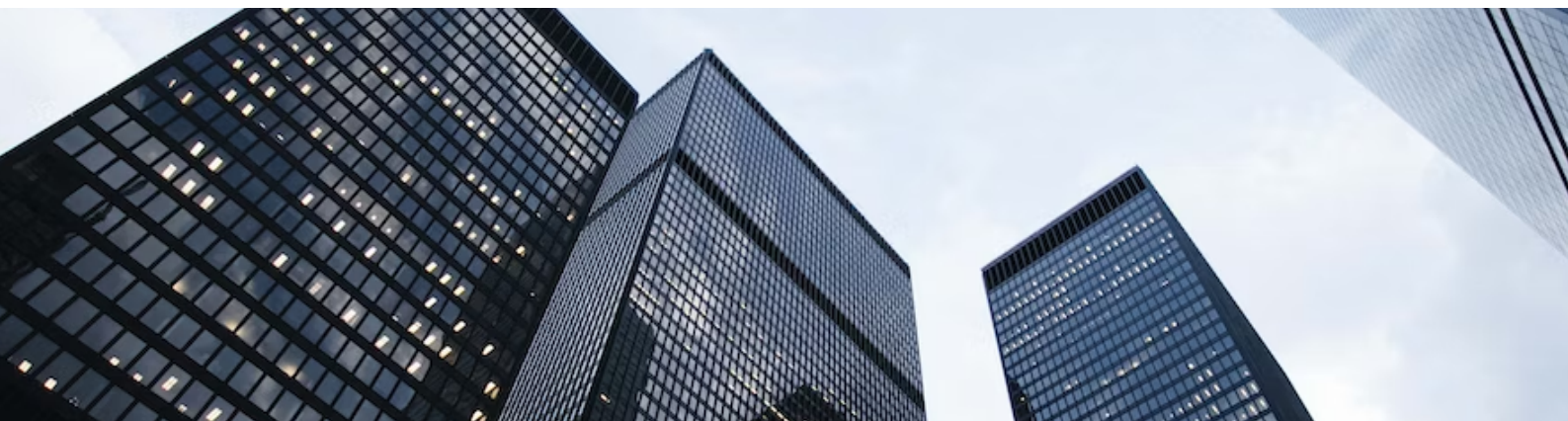


INTRODUÇÃO

O FII Mogno Fundo de Fundos (MGFF11) é um fundo de gestão ativa do segmento de fundo de fundos, que possui como objeto de investimento a aquisição de cotas de outros fundos imobiliários. O objetivo do MGFF11 é principalmente Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de fundos imobiliários e outros ativos ligados ao mercado imobiliário. Atualmente, o fundo possui R\$ 634 milhões investidos em 66 ativos, totalizando 96% do seu patrimônio líquido alocado em FIIs, matendo o restante dos seus recursos em caixa. O fundo está listado em bolsa desde 2018, possuindo atualmente 45 mil cotistas e cobrando uma taxa de administração e gestão de 1% somadas e uma taxa de performance de 20% sobre a variação do IGPM + 3% ou 4,5% o que for maior entre os dois no período de apuração (semestre). A carteira atual do fundo é dividida entre 3 tipos de ativos: tijolo, formando mais da metade da carteira e sendo o principal foco de investimento do fundo, papel, que compõe 30% da sua carteira e é formada por FIIs focados no investimento de CRIs, além de alguns fundos de desenvolvimento, que possuem foco em uma maior renda.

SEGMENTO

O MGFF11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como TVM, ou seja, ele investe em títulos e valores mobiliários, principalmente recebíveis imobiliários e são popularmente conhecido como "fundo de papel". Dentro dos fundos de papéis, existem alguns que se caracterizam por focarem seu investimento em outros fundos imobiliários, necessitando investir ao menos 95% do seu patrimônio líquido em outros FII, esses são denominados fundos de fundos (FOFs). O principal objetivo dos ativos dessa classe é a diluição de riscos a partir da diversificação, já que ao investir em um FOF, o investidor tem acesso a vários fundos imobiliários, comprando apenas uma cota, o que reduz seu risco não sistemático e facilita, principalmente, os aportes do pequeno investidor, que não tem a capacidade de investir em diferentes FIIs para diluir seu risco. Ademais, os fundos de fundos também possuem alguns pontos negativos, sendo o principal deles o pagamento de uma dupla taxa de administração por parte do investidor, já que será paga a taxa de administração do FOF e do fundo investido por ele. Além disso, caso o fundo de fundos decida vender sua participação em algum ativo, ele pagará imposto sobre o lucro, levando a uma dupla taxação, já que quando o investidor desejar vender as cotas que possui do FOF, ele também pagará IR a partir do seu lucro, o que também prejudica sua rentabilidade.



PORTFÓLIO

Sêu portfólio é composto por diversas outras cotas de fiis justamente pelo BCFF11 ser um fundo de fundos (FOF). Sendo assim, sua carteira está dividida em 60,8% com fiis do tipo tijolo, 31,1% do tipo papel e 8,1% do tipo desenvolvimento, onde envolve mais riscos.

Isso nos faz entender que o fundo analisado possui uma grande diversificação de ativos, diminuindo riscos e aumentando potenciais retornos.

ALOCAÇÕES

BRCR11		6,0%
JSRE11		5,8%
TEPP11		5,1%
LASC11		4,8%
HSML11		4,5%
CPTS11		4,3%
BPML11		4,2%
VALORA CRI INFRA FII		4,1%
CAIXA		4,0%
HGRE11		3,7%
VRTA11		3,2%
SHSO11		3,0%
RBRY11		2,7%
BCFF11		2,6%
BLMG11		2,6%
RBR DESEN COM I FII		2,1%
FIGS11		2,1%
ALMI11		1,7%
GALG11		1,6%
ASMT11		1,5%
RPRI11		1,5%
RSPD17		1,5%
FPAB11		1,5%
PATL11		1,4%
SARE11		1,4%
MORC11		1,4%
SNLG11		1,1%
RSPD15		1,0%
MALL11		0,6%
OUTROS		19,0%



GESTÃO

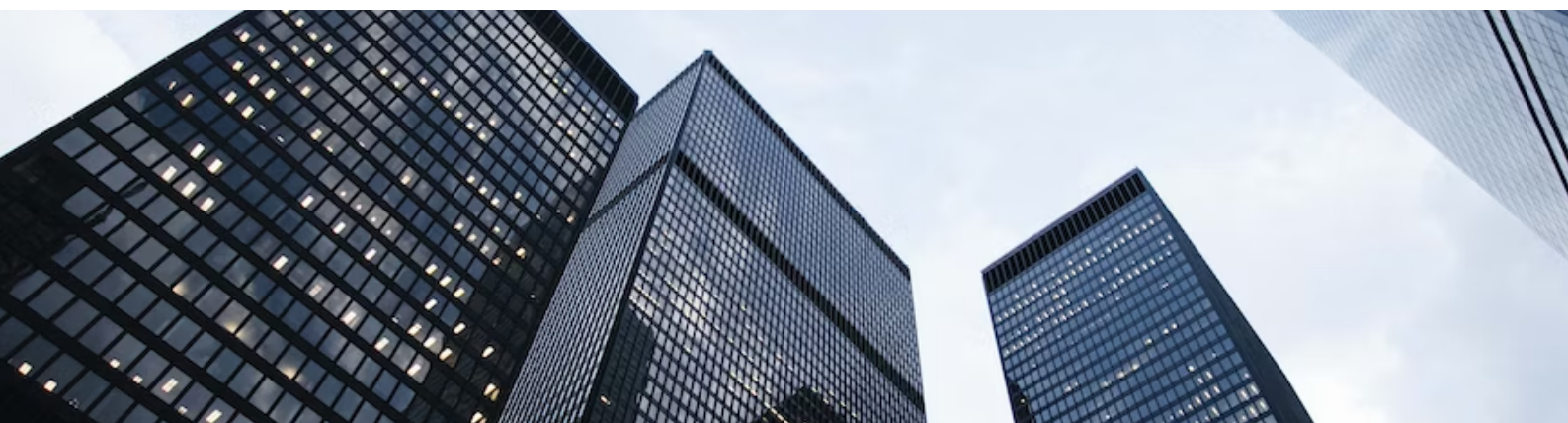
A Valora Gestora é uma empresa brasileira no setor financeiro, especializada na gestão de recursos. Seu foco principal reside na administração de fundos de investimento, carteiras e consultoria financeira. Buscando atender às necessidades e objetivos financeiros de seus clientes, a empresa procura identificar oportunidades de investimento alinhadas aos perfis de risco e metas individuais de cada investidor.

Assim como outras instituições do mercado financeiro, a Valora Gestora opera dentro das regulamentações específicas do setor, adaptando-se às flutuações do mercado e às condições econômicas. Seu compromisso é oferecer estratégias de investimento que visem otimizar os retornos dos investidores, mantendo um cuidadoso equilíbrio entre risco e rentabilidade.

Ao considerar a Valora Gestora como uma opção de investimento, é essencial avaliar sua reputação, histórico de desempenho passado e abordagem de investimento, garantindo que suas estratégias estejam alinhadas aos objetivos e tolerância ao risco de cada investidor individual.

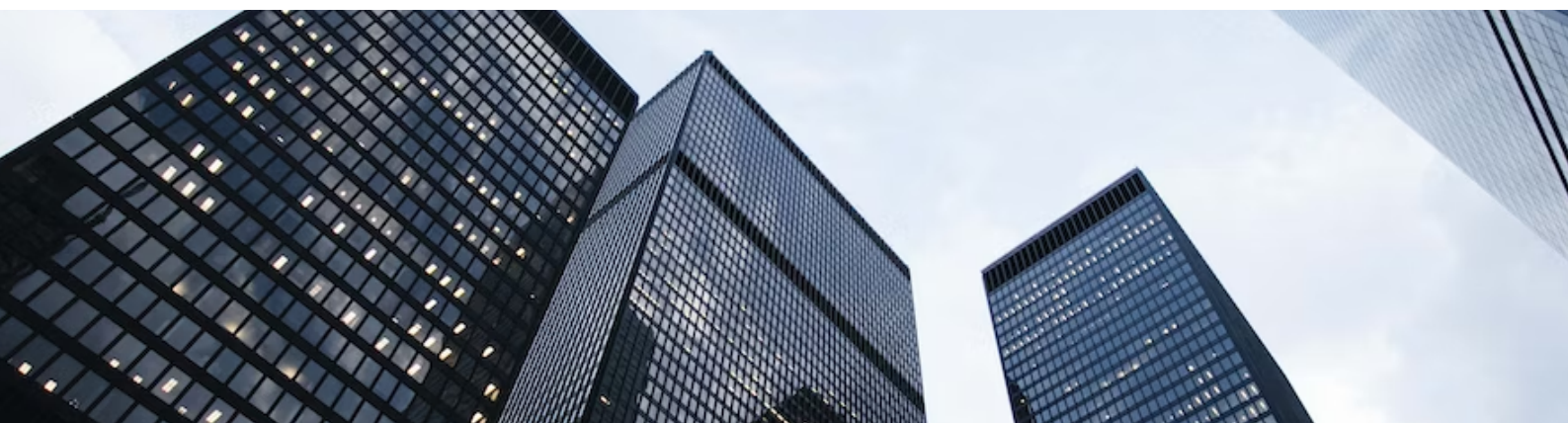
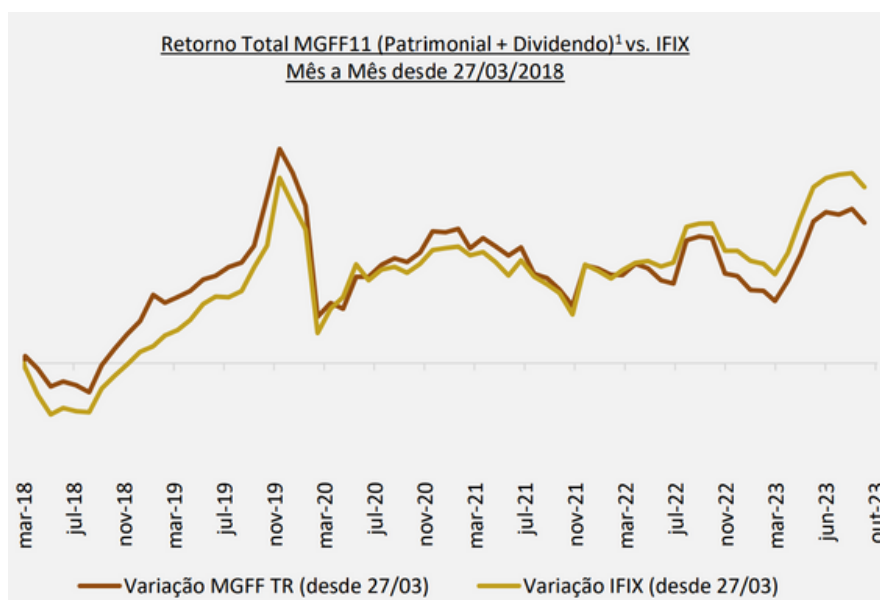
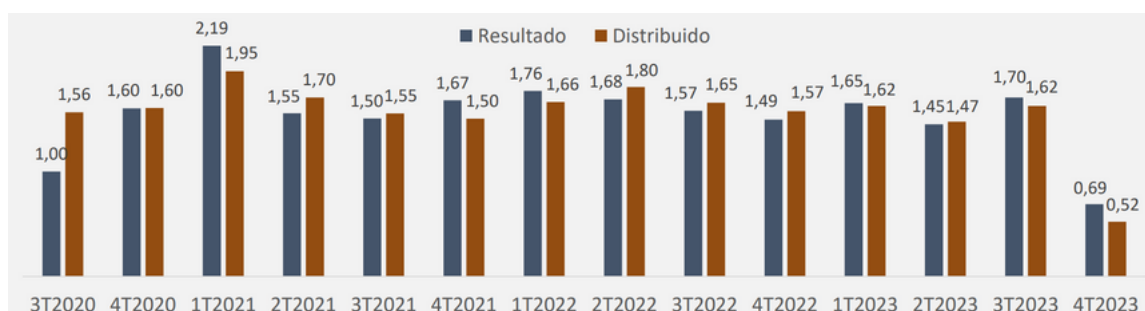
VALORA

INVESTIMENTOS



HISTÓRICO E COMPARATIVO

O MGFF11 está listado em bolsa desde o ano de 2018, permitindo um histórico para análise de um período de alta na bolsa, além de um período com maior turbulência e instabilidade, com a pandemia da COVID-19. Nesse sentido, durante todo esse período, o fundo vem mantendo uma distribuição de proventos sem grandes oscilações, apresentando seu pior resultado no 4T23. Entretanto, um fator importante a ser observado é que em vários momentos o fundo acaba mantendo uma distribuição acima do resultado gerado, o que pode prejudicar resultados futuros do fundo e gerando até a necessidade de captação de empréstimos para pagar uma distribuição de proventos acima do resultado líquido.



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o MGFF11 é um fundo com uma alta diversificação de portfólio, trazendo uma carteira mais segura contra quedas de mercado e com maior potencial de valorização visto o investimento em diferentes ativos. Além disso, o fundo negocia com um pequeno desconto em relação ao seu valor patrimonial (0,95x), ao contrário de vários outros FOF's que negociam a preços mais elevados.

Preço da cota	R\$ 69,99
VP Cota	R\$ 74,01
Dividend Yield	8,22%
P/VP	0,95



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

