



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Novembro | 2020



MOGNO

C A P I T A L

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.



INFORMAÇÕES DO FUNDO



- **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

- **Prazo de Duração:**

Indeterminado

- **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
DTVIM

- **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\$ 785.700.703,89

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 86,81

- **Cotas Emitidas**

9.050.620

- **Número de Cotistas**

50.359

- **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 7,4%.
- Retorno mensal total de 1,6%, contra um resultado do IFIX de 1,5% em novembro;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 3,1% no mês.
- Volume médio diário negociado de R\$ 1,8 milhão no mês.

2 Panorama de mercado

A divulgação dos índices de inflação de outubro confirmou a trajetória de aceleração dos preços. O IGP-M, tradicionalmente usado para correção de aluguéis, avançou 3,28%, puxado pelos aumentos no atacado, com destaque para os componentes *tradables* que sofrem com o repasse cambial. Nos últimos 12 meses, o índice sobe 21,97%. Já o IPCA, mais uma vez, sente o impacto do aumento dos alimentos para consumo no domicílio e tem alta de 0,86%, a

maior para um mês de outubro desde 2002. No acumulado de 12 meses, o indicador tem elevação de 3,92%, próxima da meta de 4% para o ano de 2020.

Até o momento, as manifestações do Banco Central indicam que essa alta é momentânea e deve se acomodar nos próximos meses. A redução das medidas de apoio à economia, como o Auxílio Emergencial, devem reduzir o poder de compra das famílias e contribuir para o arrefecimento da demanda. Essas declarações se refletem no Relatório Focus, que aponta para uma Selic em 3% em 2021, 4,5% em 2022, chegando a 6% em 2023. Ou seja, o mercado, apesar de esperar algum ajuste na taxa básica, não acredita que serão necessários movimentos bruscos nos próximos anos para manter a inflação na meta.

Seguimos monitorando a recuperação da atividade econômica e as condições dos mercados, além da possibilidade de uma segunda onda de contaminações de Covid-19.

3 Performance e Alocação

Durante o mês de novembro, não foram realizados movimentos significativos na composição geral da carteira, demonstrando o conforto que temos com a atual alocação. Ao longo do ano, foram realizadas várias operações que aumentaram significativamente o resultado recorrente da carteira, diminuindo progressivamente a dependência do ganho de capital para a manutenção das distribuições.

Ao mesmo tempo, realizamos alguns posicionamentos táticos que, por suas particularidades, trarão resultados mais visíveis ao longo dos próximos meses. A depender da velocidade de amadurecimento de certas operações, imaginamos ser possível, no curtíssimo prazo, elevar o nível dos dividendos do MGFF11 para valores entre R\$ 0,55 e R\$ 0,60 por cota ao mês.¹

Os destaques positivos do mês foram as posições de MALL11, HSML11 e BTLG11, que subiram 6,71%, 3,00%, e 1,80% respectivamente e somaram uma contribuição de 0,49% para o fundo. De outro lado, as maiores perdas do portfólio ficaram por conta de JSRE11, RBRL11 e CPTS11, que caíram respectivamente

¹Esta é uma projeção da gestora e não representa, forma alguma, uma garantia de rentabilidade

NOTA DO GESTOR

te 1,64%, 1,79% e 0,67%, contribuindo com - 0,21% para o resultado da carteira.

4 Comentários do Gestor

Nas últimas semanas, vários investidores se mostraram interessados em compreender o racional da aquisição de quatro fundos da carteira. Assim, queremos utilizar esse espaço para explicar os critérios utilizados.

SADI11: Consideramos que é o ativo com o melhor risco de crédito dentre os fundos de recebíveis. Como tem seu portfólio todo exposto a ativos indexados ao CDI, apresenta, no momento, baixos rendimentos. Entretanto, alguns papéis importantes devem ser pré-pagos, de modo que a *duration* da carteira será reduzida e o saldo em caixa elevado. Assim, vemos geração de valor tanto na realocação de recursos a taxas mais elevadas quanto na amortização parcial do fundo. Por isso, nos aproveitamos do fato de estar negociando com descontos expressivos em relação a seu valor patrimonial para montarmos a posição.

ALMI11: Fundo monoativo com quase 70% de vacância física. Atualmente a gestão do imóvel está sendo feita pela Brookfield, uma das melhores operadoras do mercado. As últimas locações foram realizadas a um preço médio de R\$ 100,00/m², o que consideramos positivo perante a região. Além disso, o MGFF11 possui posição relevante para influenciar assembleias e colocar em prática qualquer ajuste estratégico que seja necessário.

FPAB11: Atualmente negocia com um desconto relevante, que pode ser notado pelo preço/m² do ativo implícito na cota a mercado. Com a elevada vacância de 28%, novas locações podem trazer um impacto substancial na geração de resultado via aumento de receita e redução dos custos de ocupação, melhorando a distribuição e consequentemente o carregamento da posição. Ainda, o MGFF11, juntamente com alguns parceiros, possui posição determinante em assembleias.

CPFF11: Adquirimos as cotas com preço sensivelmente abaixo do valor patrimonial e estamos confortáveis com o *yield* atual, de pou-

co mais de 10% ao ano. Além disso, o fundo possui algumas posições com ganhos acumulados significativos que, quando realizados, tendem a aumentar ainda mais as distribuições.

Por último, apesar deste relatório ter seu escopo concentrado no mês de novembro, queremos comentar de maneira antecipada um fato de dezembro. No dia 30 de novembro, a B3 liberou o aluguel de cotas de FIIs e, logo nos primeiros dias, optamos por disponibilizar as cotas da carteira do MGFF11. Começamos no dia 2 de dezembro e, já no dia 8, a nossa posição de cotas doadas atingiu cerca de R\$ 20 milhões. Encontramos taxas bastante atrativas, com alguns contratos de aluguel passando de 8% ao ano. O Fundo está demonstrando um protagonismo importante nesse segmento, sendo responsável por até 80% das cotas alugadas em alguns ativos. Nossa expectativa é que isso possa trazer uma renda extra de baixo risco para o Fundo, o que irá se traduzir, ainda que de forma marginal, em aumento do retorno aos nossos cotistas.

NOTA DO GESTOR

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária
Mogno Capital

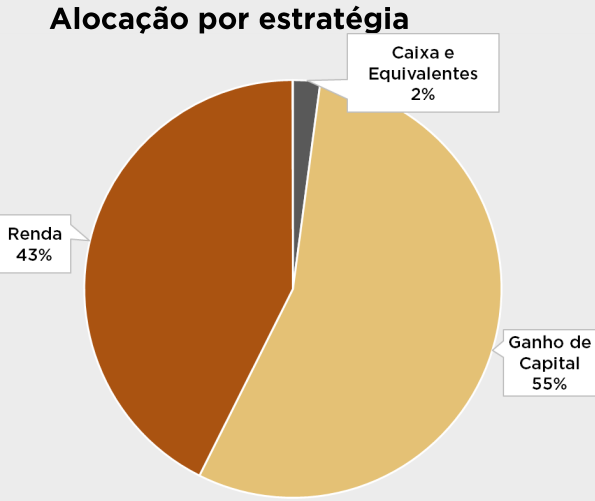
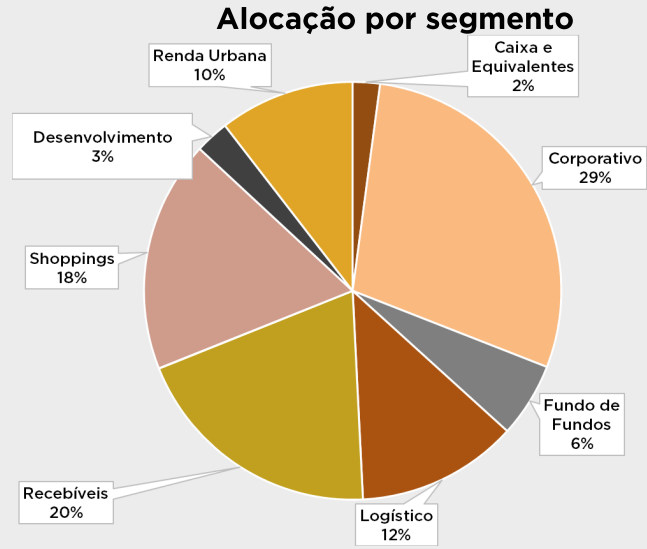
Site: mogno.capital/mgff11
E-mail: ri@mogno.capital

RESULTADOS

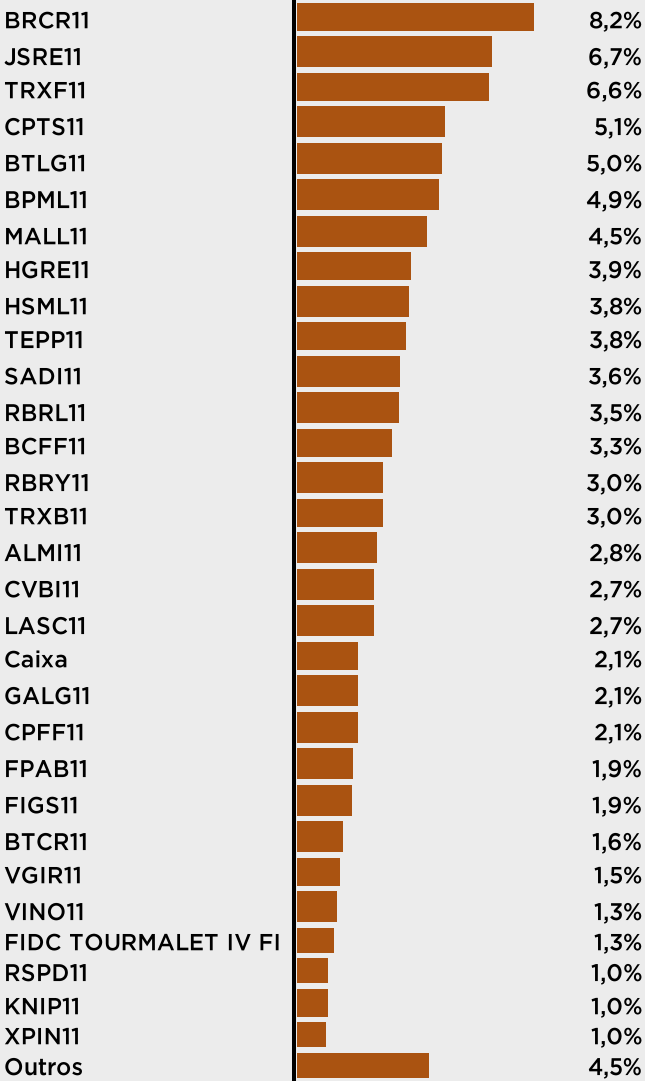
DO FUNDO

Resultado do MGFF11

	Novembro	Outubro	Setembro	Agosto	Julho	Junho	Acumulado últimos 6 meses
Rendimentos	4.394.447	3.386.185	2.835.029	2.885.041	2.966.643	2.778.706	19.246.052
Ganho de Capital	985.112	2.907.370	2.521.959	1.138.441	-1.046.256	123.428	6.630.054
LCI e Liquidez	14.148	-92.145	-79.605	13.500	55.956	85.719	-2.427
Despesas (+/-)	-694.077	-713.768	-754.664	-761.707	-765.637	-745.500	-4.435.354
(+/-) Ajustes	-7.926	3.071	2.589	3.554	3.071	2.593	6.952
Resultado	4.691.704	5.490.714	4.525.307	3.278.829	1.213.777	2.244.946	21.445.277



Composição detalhada da carteira



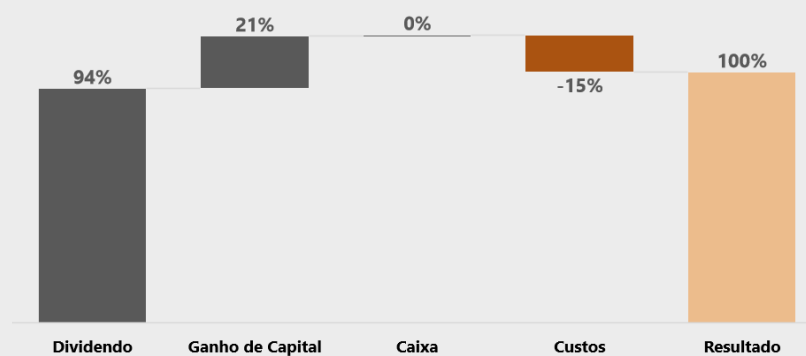
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS

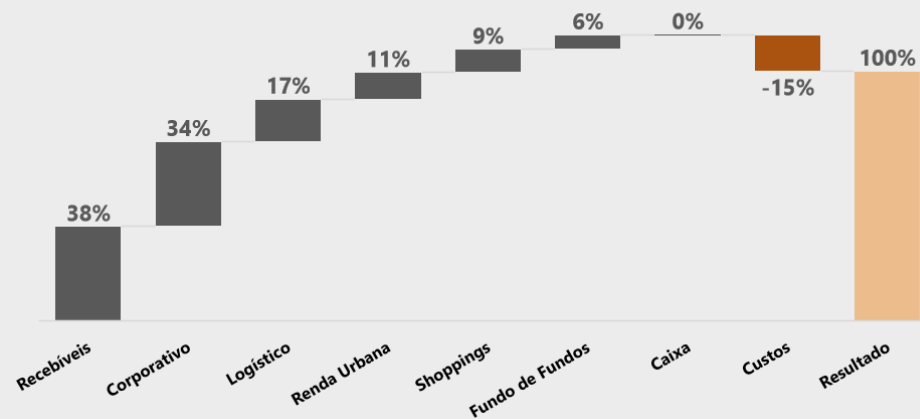
DO FUNDO

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO (% CARTEIRA)

Origem dos Ganhos



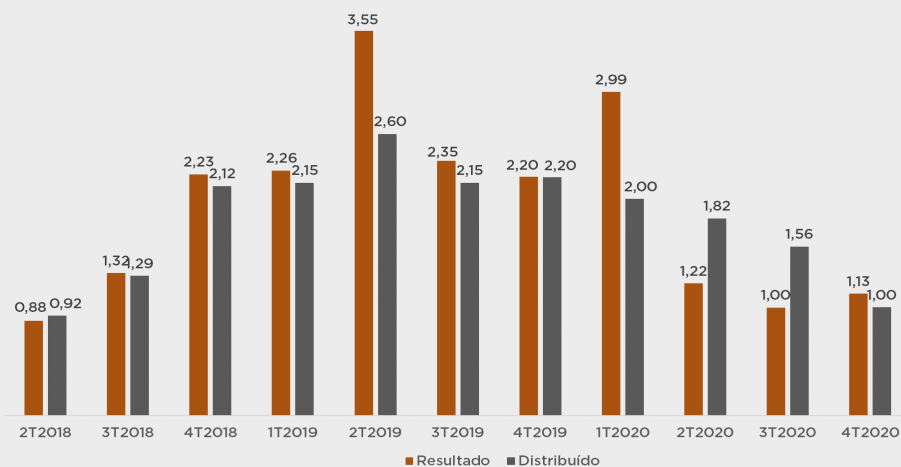
Por Segmento



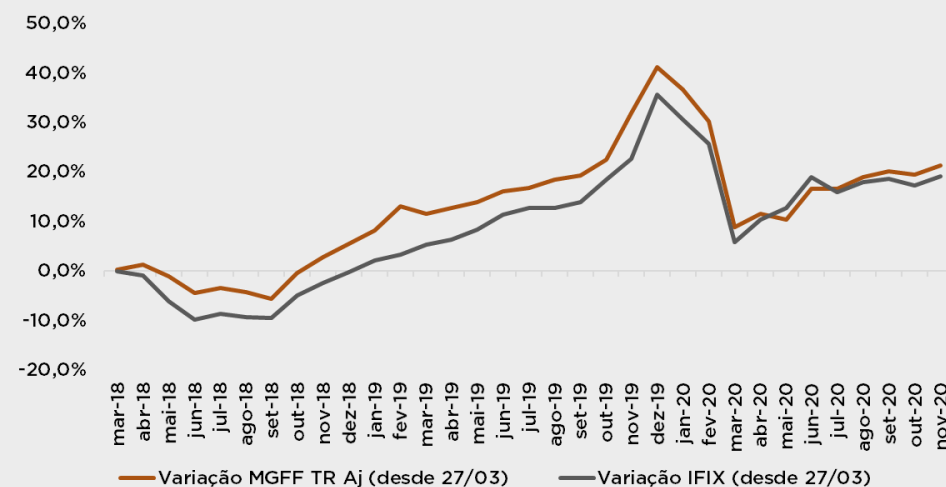
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS DO FUNDO

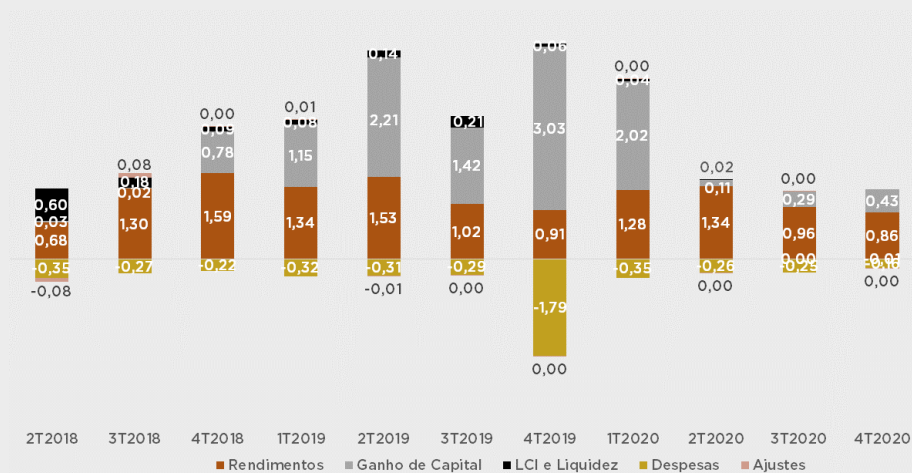
Distribuição vs. Resultado



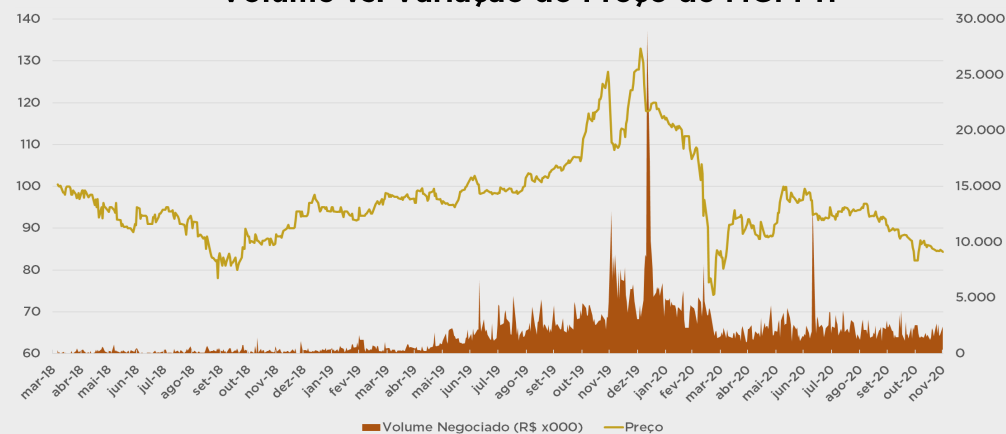
Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)² vs. IFIX



Resultado por Cota



Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

²Retorno 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

