

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório Mensal
Julho | 2020



MOGNO
CAPITAL



MOGNO

CAPITAL

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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

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
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\$ 771.173.211,02

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 85,20

- **Cotas Emitidas**

9.050.620

- **Número de Cotistas**

50.018

- **Dividendo no mês**

R\$ 0,56/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,56/cota no mês, *yield* anualizado de 7,5%.
- 19º mês seguido com *yield* anualizado de 7,5% ou mais.
- Retorno total de 0% vs. IFIX -2,61% no mês
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -4,8% no mês.
- Volume negociado de 7,44% do valor a mercado do fundo no mês.
- 30,9% do portfólio alocado em ofertas 476.

2 Estratégias de investimento e desinvestimento

Ao longo do mês de julho, concluímos a alocação dos recursos da 5ª Emissão de Cotas. Atualmente, cerca de 99,5% do patrimônio líquido do Fundo está alocado em Ativos-Alvo. Os recursos em caixa, equivalente a

menos de 0,5%, são necessários para fazer frente a despesas operacionais e outras necessidades do Fundo.

Comparando a composição da carteira atual com a composição em janeiro deste ano (período anterior à 5ª Emissão de Cotas e à pandemia da COVID-19), vemos que houve um crescimento significativo da exposição em estratégias de renda, passando de 26% para 40% do portfólio. Consideramos esse um movimento positivo, uma vez que traz menor dependência da realização de ganhos de capital para manter os atuais patamares de dividendos.

Em janeiro/2020, o dividendo recorrente recebido pelo Fundo era de R\$ 0,29 por cota ao mês. Com as novas compras realizadas, esse mesmo patamar já foi novamente alcançado, mesmo considerando que os fundos de shoppings, equivalente, em julho, a 17% da carteira, estão com distribuições zeradas ou bem reduzidas. Levando-se em conta que, ao lon-

go do segundo semestre deste ano e primeiro semestre de 2021, os dividendos desses fundos devem retornar para patamares próximos à normalidade, acreditamos que com o retorno dos rendimentos dos shoppings teremos um impacto positivos sobre a carteira.

Mesmo tendo reduzido proporcionalmente nossas posições em estratégias de ganho de capital, estamos muito satisfeitos com a performance geral dessa porção da carteira e seguimos aumentando a exposição em alguns ativos, apenas sendo mais criterioso nas decisões de investimento. Nesse tocante, destacamos os fundos de incorporação, cujos gestores demonstraram proatividade e diligência, não só mitigando os impactos esperados em virtude da pandemia, como em muitos casos, apresentando resultados superiores ao período pré-COVID-19. No momento, o único motivo que nos faz limitar um pouco a alocação nesse segmento é o fato de que se trata de uma exposição que não contribui para o dividendo recorrente do Fundo no curto prazo, já

NOTA DO GESTOR

que a maior parte da distribuição vem em momentos mais avançados das obras.

3 Comentários do Gestor

No mês de julho, houve uma pequena redução no patrimônio líquido do Fundo, de 0,64%, causada principalmente pelas quedas em HGRE11 e CPTS11, com -6,9% e -6,8%, respectivamente. Já os destaques positivos ficam com LASC11, com alta de 4,6%, e TRX-F11, com alta de 3,4%. Cabe ressaltar que essa desvalorização patrimonial foi recompensada pela distribuição de proventos, de R\$ 0,56/cota.

Apesar de estarmos cientes que o objetivo primário do fundo é trazer uma performance positiva para o capital de nossos cotistas, queremos destacar que o retorno neutro no mês de julho supera em muito a rentabilidade média dos fundos imobiliários no mesmo período, tendo o IFIX apresentado uma queda de mais de 2,6%.

O mês de julho foi o 19º mês consecutivo do Fundo com dividend yield anualizado de 7,5% ou superior. Considerando apenas os sete meses de 2020, a distribuição está em 4,38 reais/cota (ou 4,41%, considerando o preço médio da cota do MGFF11 no ano), o que supera a média dos principais fundos de fundos do mercado em 10%. Isso é ainda mais representativo quando vemos que, em nenhum mês individual, os dividendos do MGFF11 ficaram abaixo da média, com meses chegando a entregar dividendos 40% superiores.

A redução do espaço para ganhos de capital é algo que afeta o mercado como um todo, o que fica evidenciado pela redução geral das distribuições dos Fundos de Fundos ao longo de 2020. Porém, enquanto o declínio médio foi de 24%, a redução do MGFF11 foi de apenas 20%, o que reafirma a robustez da nossa carteira, especialmente dada nossa exposição a estratégias que visam resultados expressi-

vos em horizontes mais longos, mas para isso, abrem mão da geração de renda no curto prazo, em conjunto com o fato de estarmos com uma carteira bastante focada em ganho de capital no começo do ano.

Pensando sobre possíveis próximos movimentos do Fundo, nossas atenções têm se voltado para os segmentos de lajes corporativas e de recebíveis imobiliários. Mesmo que um ou outro fundo possam ter apresentado queda na renda, de maneira geral, são fundos que apresentam múltiplos bem interessantes, como o dividend yield e, principalmente, o desconto em relação ao seu valor patrimonial. A gestora identificou que alguns têm negociado com tanto – ou até mais – deságio que fundos de shoppings, mesmo sem demonstrarem quase nenhum impacto decorrente da pandemia.

Um *driver* importante que poderia justificar tal deságio seria o impacto de longo prazo

NOTA DO GESTOR

causado pelo Coronavírus, como o desaquecimento da economia. Porém, a cada dia os impactos da pandemia se demonstram menos graves do que se esperava inicialmente: enquanto alguns economistas, no momento mais agudo da pandemia, chegavam a falar de uma queda no PIB de 9% em 2020, o último Relatório Focus do Banco Central fala uma queda de 5,52% e alguns economistas já falam de redução de menos de 5%.

Muitas de nossas alocações de recursos da 5ª Emissão de Cotas, encerrada em junho, já têm um bom lucro acumulado, e, conforme formos realizando esse ganho de capital, vamos analisar a existência de assimetrias interessantes nesses segmentos, como fundos de tijolo sendo negociados abaixo de seu preço de reposição, para capturar possibilidades reais de *upside*, o que vai favorecer o retorno para os cotistas do Fundo no curto e médio prazos.

Mais uma vez, agradecemos a confiança de todos os nossos cotistas e parceiros.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária
Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff1
E-mail: ri@mogno.capital

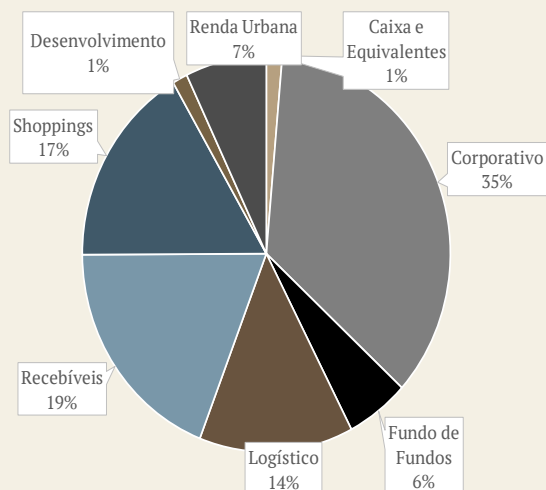
RESULTADOS

DO FUNDO

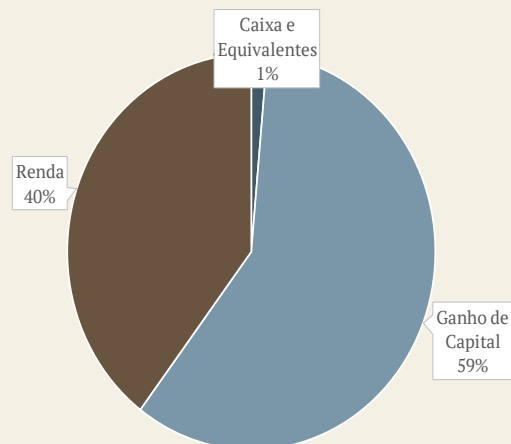
Resultado do MGFF11

	Julho	Junho	Maió	Abril	Março	Fevereiro	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	2.953.648	2.769.630	4.790.353	2.941.231	3.411.830	3.677.608	38.404.348
Ganho de Capital	-1.046.256	123.428	863.816	-86.573	1.231.833	6.209.993	38.986.202
LCI e Liquidez	68.951	94.795	49.041	44.234	50.199	30.966	2.783.275
Despesas (+/-)	-765.638	-745.500	-627.347	-629.366	-838.863	-1.056.855	-15.920.982
(+/-) Ajustes	3.071	2.593	2.593	-6.743	2.111	2.231	8.186
Resultado	1.213.776	2.244.946	5.078.457	2.262.784	3.857.110	8.863.942	64.261.029

Alocação por segmento



Alocação por estratégia



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

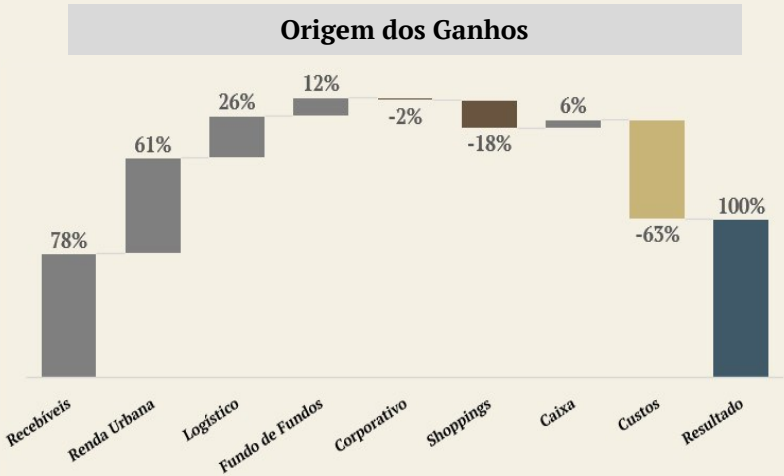
Composição detalhada da carteira

	BRCR11	9,1%
CVM 476	TRXF11	7,1%
	JSRE11	7,1%
	RBRP11	6,7%
	CPTS11	5,3%
CVM 476	BTLG11	5,0%
CVM 476	BPML11	4,6%
	XPIN11	4,2%
	MALL11	4,1%
	TEPP11	3,9%
	HGRE11	3,7%
	HSML11	3,6%
	BCFF11	3,2%
CVM 476	RBRY11	2,9%
	ALMI11	2,7%
CVM 476	TRXB11	2,6%
CVM 476	CVBI11	2,4%
CVM 476	LASC11	2,4%
CVM 476	CPFF11	2,2%
	SADI11	1,9%
	FPAB11	1,9%
	FIGS11	1,8%
CVM 476	JPPA11	1,7%
	BTCR11	1,7%
	Caixa	1,4%
	XPCI11	1,4%
	Outros	5,4%

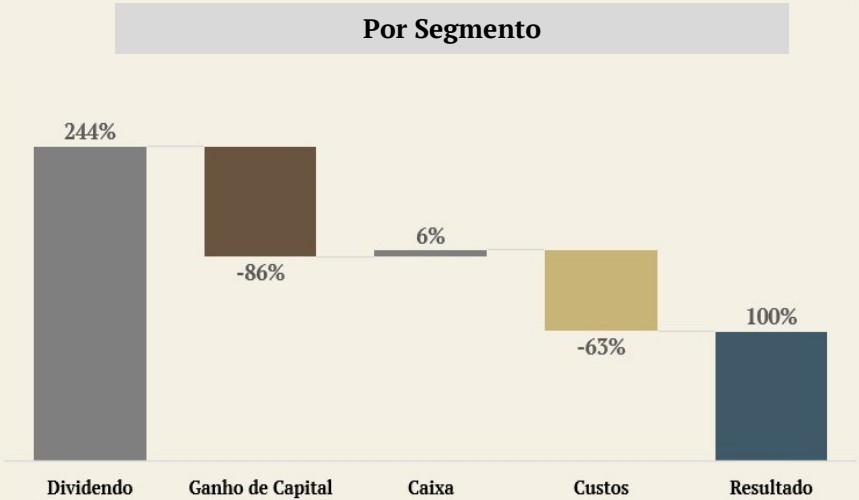
RESULTADOS

DO FUNDO

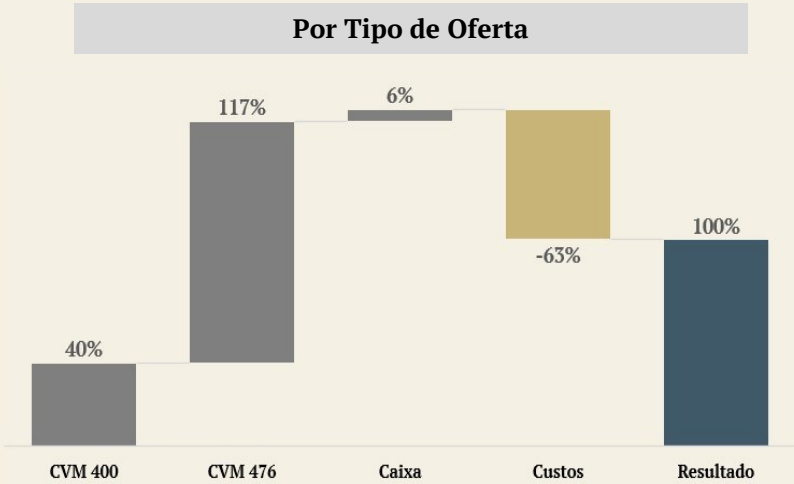
Composição do Resultado (% Carteira)



Por Segmento



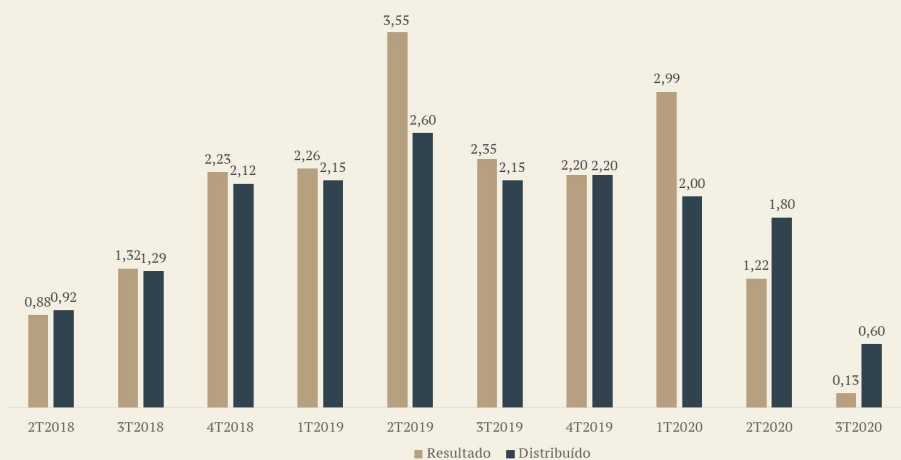
Por Tipo de Oferta



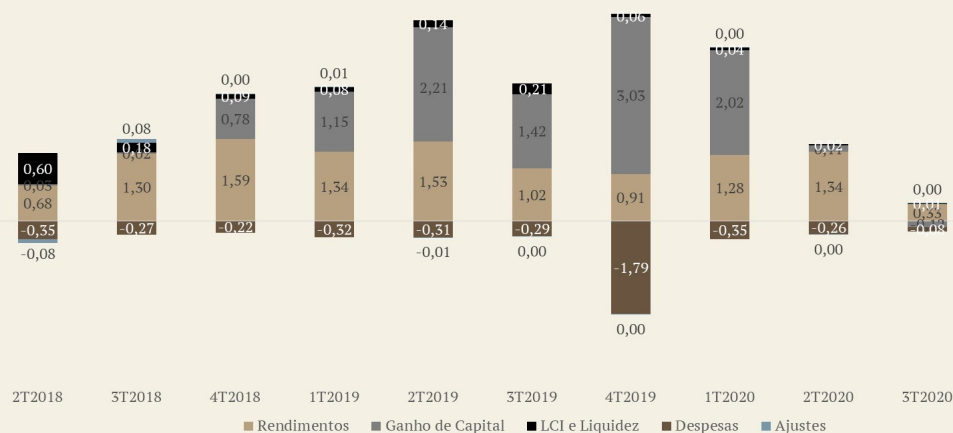
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS DO FUNDO

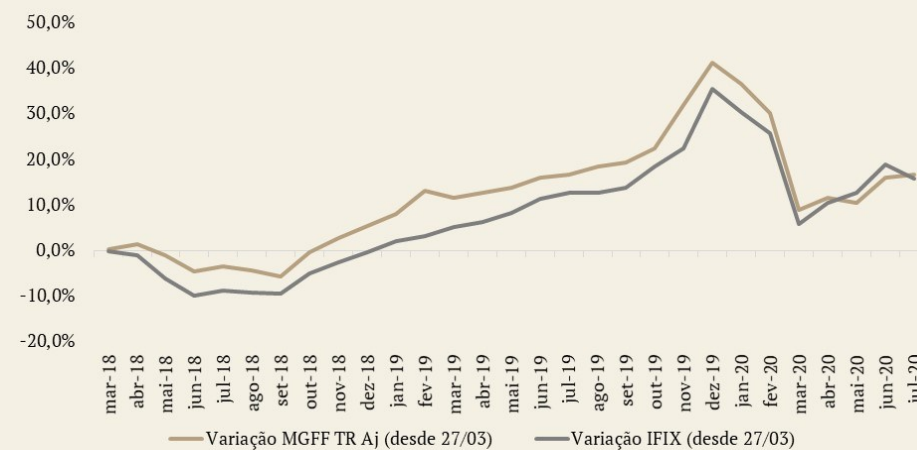
Distribuição vs. Resultado



Resultado por Cota



Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)¹ vs. IFIX — Mês a Mês desde 27/03/2019



Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

¹Retorno total calculado com base na evolução da cota patrimonial e distribuição de dividendos, ajustado pelos custos e diluição das emissões.



MOGNO

CAPITAL

CONTATO:

comercial@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Rua Iguatemi, 192 - 21º andar
Itaim Bibi – São Paulo/SP
01451-010