

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório Mensal
Setembro | 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.



Gestão de Recursos



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\$ 786.413.588,97

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 86,89

- **Cotas Emitidas**

9.050.620

- **Número de Cotistas**

50.220

- **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 6,3%;
- Retorno mensal total de 1,2%;
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam -3,5%
- Volume médio negociado de R\$ 2,1 milhões/dia.

2 Panorama de mercado

Em setembro, vimos o IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, acelerando seus índices. A inflação mensal ficou em 4,34%, a segunda maior para único mês desde o começo do Plano Real, em 1994, perdendo apenas para novembro/2002. No acumulado de doze meses, os preços subiram em média 17,93%, maior aumento desde 2003. Novamente o maior fator foram os preços de atacado, principalmente itens como soja em grão, milho

em grão e arroz em casca, que têm seus preços influenciados pelo dólar.

Parte desse impacto já começa a ser sentido no varejo, fazendo o IPCA subir 0,64%, o maior resultado para um mês de setembro desde 2003. Porém, no acumulado de doze meses, o índice oficial de inflação está em 3,14% e a expectativa do mercado, apurada pelo Relatório Focus, aponta que o ano de 2020 deve encerrar com 2,65%, ambos ainda abaixo da meta de 4%.

Com o índice oficial de inflação dentro dos limites esperados e com a expectativa de que se mantenha assim em 2021, o Comitê de Política Monetária (COPOM), manteve a Selic em 2% ao ano, interrompendo a sequência de nove cortes seguidos, iniciada em julho/2019.

3 Performance e Alocação

Ao longo do mês, optamos por não realizar nenhuma alteração importante na visão estratégica do Fundo, fazendo apenas algumas

compras e vendas pontuais. Entre elas, destacamos:

- Compra de SADI11 (R\$ 7,9 milhões): O fundo está negociando com um desconto relevante o valor patrimonial e estamos acompanhando junto com a equipe de gestão do fundo a alocação do capital após a recompra antecipada de participação relevante dos CRIs da carteira.

- Compra de VGIR11 (R\$ 7,4 milhões): Os papéis do fundo têm uma qualidade de crédito muito boa e uma *duration* baixa. Esses dois fatores reduzem de forma importante o risco geral da operação, o que, aliados ao desconto do VP, trazem uma possibilidade de upside bastante interessante.

- Venda de XPIN11 (R\$ 12,9 milhões) e RBRP11 (R\$ 9,0 milhões): Apesar de gostarmos do racional de ambos os fundos – o que nos leva a ainda mantê-los em carteira – entendemos que chegaram a um preço adequado para justificar a redução de posições e buscar opções mais interessantes.

NOTA DO GESTOR

Assim, o MGFF11 termina o mês de setembro com 4,9% do seu patrimônio em caixa, que será necessário para algumas alocações previstas para o mês de outubro e que serão detalhadas no próximo relatório.

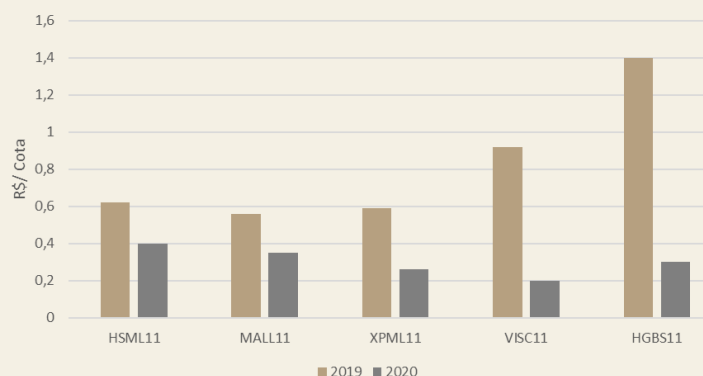
4 Comentário do Gestor

Muitos investidores têm nos perguntado sobre a visão da nossa equipe de gestão sobre os fundos de shoppings em que o MGFF11 investe. Então vamos aproveitar esse espaço para esclarecer um pouco mais dessas questões.

O mercado de shoppings vem apresentando melhoras em todos os seus números mês a mês, superando até algumas expectativas otimistas. Segundo pesquisa da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers), mais de 60% dos entrevistados informaram já ter ido pelo menos uma vez ao shopping desde o começo da pandemia. E os dados são bastante homogêneos em todas as classes

sociais, indo de 56% no público com maior poder compra a 64% entre os consumidores de baixa renda.

No gráfico abaixo, comparamos a distribuição por cota de outubro/2020 com outubro/2019 em duas de nossas principais exposições no segmento (HSML11 e MALL11) e três de seus pares.



Nos cinco fundos, apenas as nossas posições já recuperaram mais de 60% dos valores anteriores, enquanto a média está em 43%, o que valida as nossas decisões de posiciona-

mento durante a pandemia.

Sobre o BPML11, que também tem participação importante em nosso portfólio, o fundo ainda não retomou as distribuições por ser um fundo com percentual importante de alavancagem. Dessa forma, as receitas são utilizadas prioritariamente para o pagamento dos empréstimos. Porém, essa dívida tem um custo bastante baixo, o que significa que, tão logo suas receitas ultrapassem patamares mínimos, as distribuições podem crescer rapidamente.

Atenciosamente,
Equipe Imobiliária
Mogno Capital

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

RESULTADOS DO FUNDO

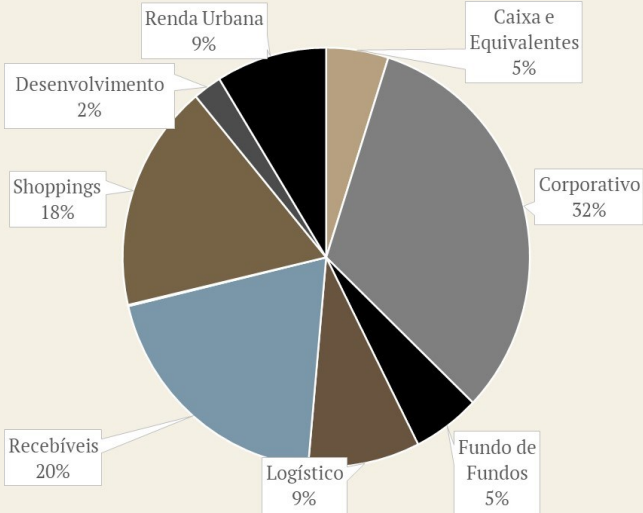
Resultado do MGFF11

	Setembro	Agosto	Julho	Junho	Maiο	Abril	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	2.835.029	2.885.041	2.966.643	2.778.706	4.801.335	2.951.957	44.187.289
Ganho de Capital	2.521.959	1.138.441	-1.046.256	123.428	863.816	-86.573	42.646.602
LCI e Liquidez	-79.605	13.500	55.956	85.719	38.059	33.508	2.654.299
Despesas	-754.664	-761.707	-765.637	-745.500	-627.347	-629.366	-17.437.352
Ajustes	2.589	3.554	3.071	2.593	2.593	-6.743	14.328
Resultado	4.525.307	3.278.829	1.213.777	2.244.946	5.078.457	2.262.784	72.065.167

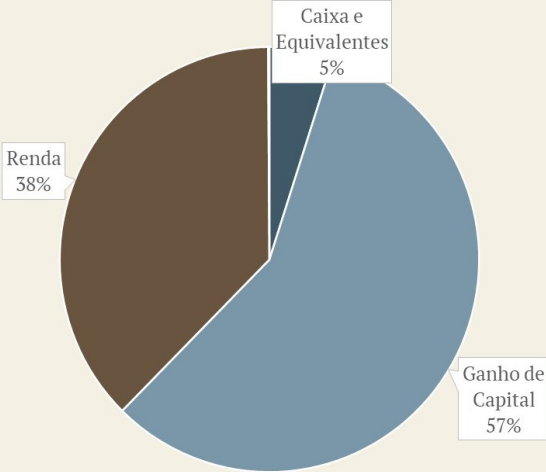
Composição detalhada da carteira

	BRCR11	8,5%
	JSRE11	7,0%
	CPTS11	6,9%
CVM 476	TRXF11	6,7%
	Caixa	4,9%
CVM 476	BPML11	4,9%
	RBRP11	4,3%
	MALL11	4,3%
	HGRE11	3,9%
	HSML11	3,8%
	TEPP11	3,8%
CVM 476	RBRL11	3,6%
	SADI11	3,4%
CVM 476	BTLG11	3,4%
	BCFF11	3,3%
CVM 476	RBRY11	2,9%
	ALMI11	2,7%
CVM 476	CVBI11	2,6%
CVM 476	LASC11	2,5%
CVM 476	TRXB11	2,1%
CVM 476	CPFF11	2,0%
	FIGS11	1,8%
	FPAB11	1,8%
	XPIN11	1,6%
	BTCR11	1,6%
	FIDC TOU	1,3%
CVM 476	VGIR11	1,1%
	RSPD14	1,0%
	Outros	1,9%

Alocação por segmento



Alocação por estratégia



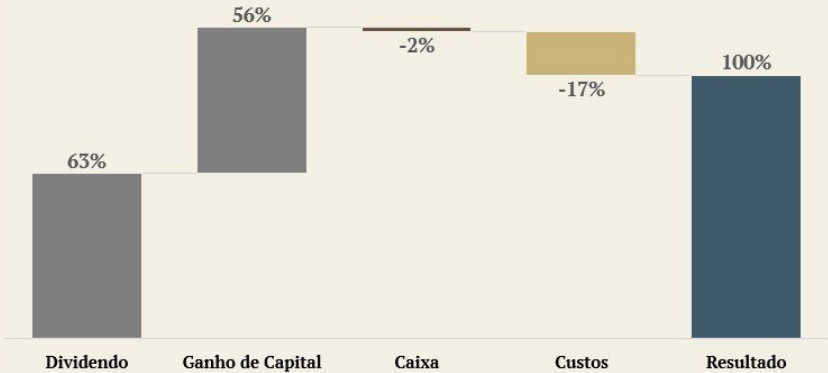
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS

DO FUNDO

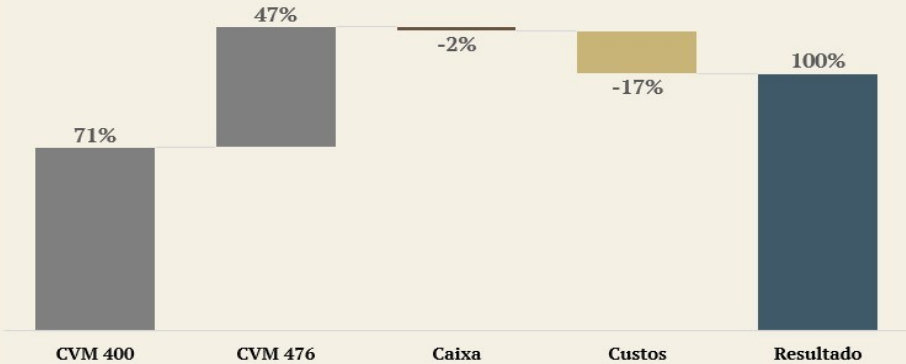
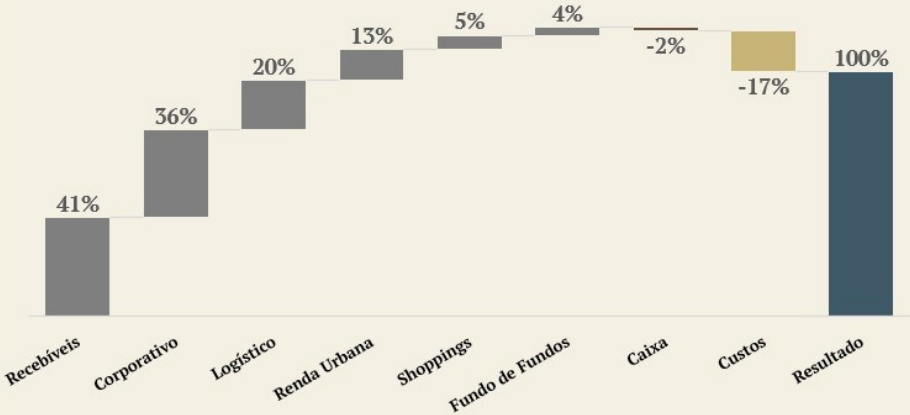
Composição do Resultado (% Carteira)

Origem dos Ganhos



Por Segmento

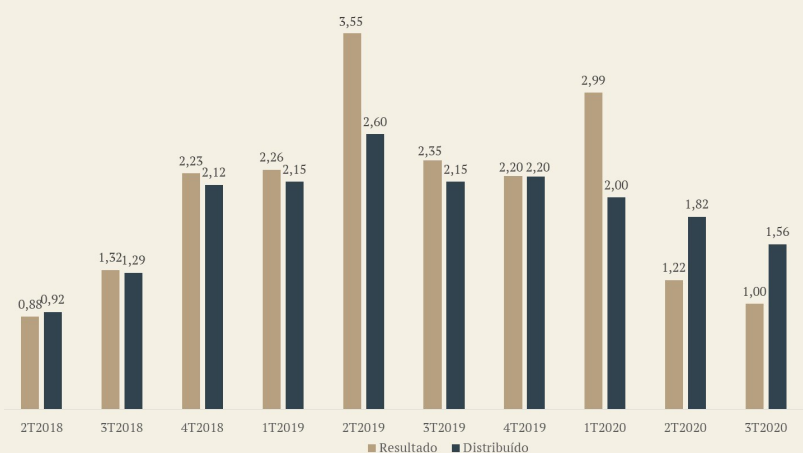
Por Tipo de Oferta



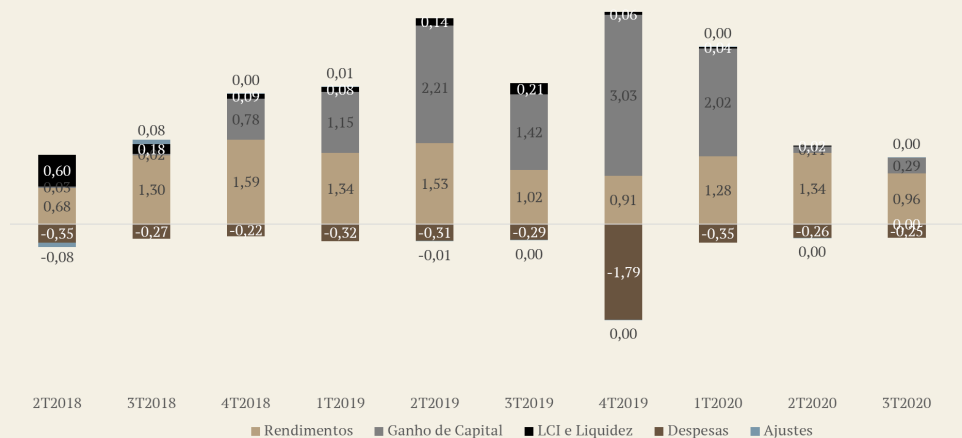
Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura.

RESULTADOS DO FUNDO

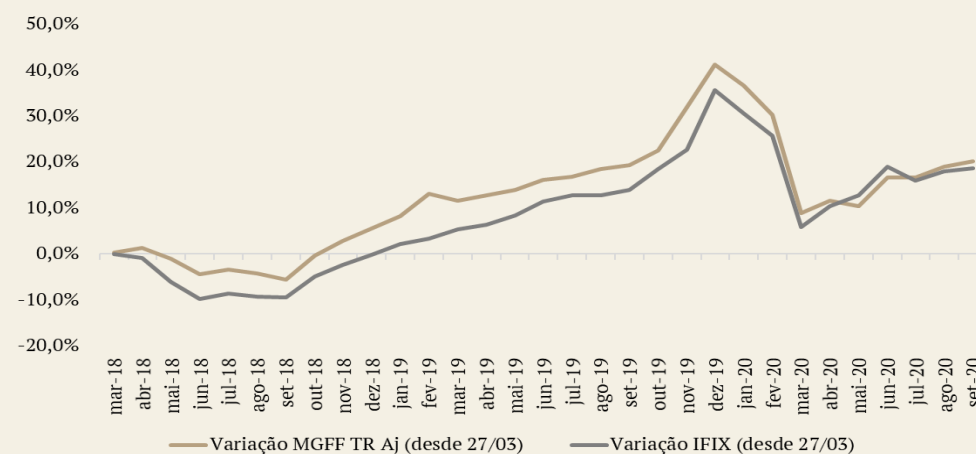
Distribuição vs. Resultado



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