

# Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos – Abril 2019

MOGNO  
CAPITAL

## Informações:

Nome: FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE

Código de Negociação: MGFF11

Gestor: Mogno Capital Investimentos  
Ltda.

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/mar/2018

Taxa de Gestão: 0,80% a.a. sobre o valor  
de mercado do fundo

Taxa de Administração: 0,20% a.a. sobre  
o valor de mercado do fundo

Taxa de Performance: Variação do  
IGPM + 3% ou 4,5% o que for maior  
entre os dois no período de apuração  
(semestre)

Prazo de Duração: Indeterminado

Administrador: BTG Pactual Serviços  
Financeiros S/A DTVM

Patrimônio Líquido: R\$ 121.036.690,23

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 100,37

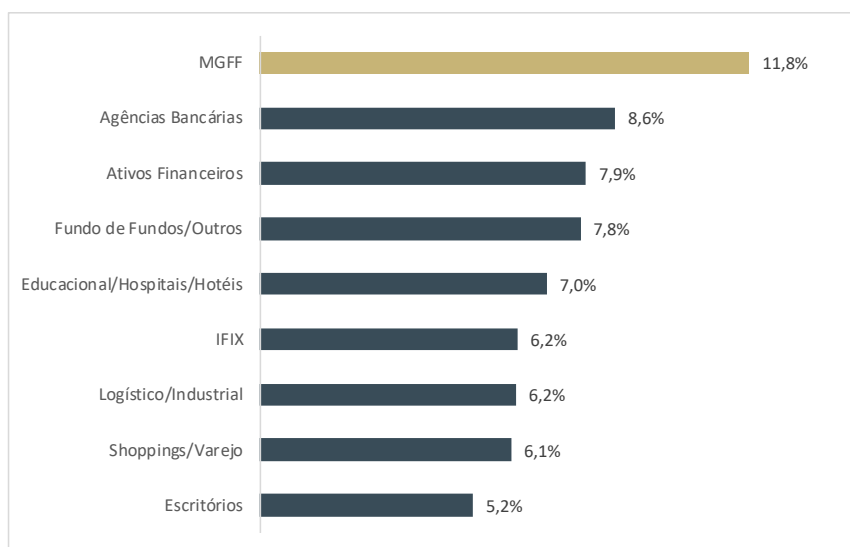
Cotas Emitidas: 1.205.927

## Nota do Gestor

Destaques do mês:

- Dividendo de R\$ 0,90/cota, yield anualizado de 11,85%
- Sétimo mês seguido com yield anualizado acima de 9,0%;
- Retorno total (variação patrimonial acrescida ao dividendo) de 1,15%;
- Variação da cota a mercado mais o dividendo distribuído renderam -1,55% em fevereiro;
- Desconto de 4,3% da cota de mercado do fechamento do dia 30 de abril de 2019 em relação à cota patrimonial;
- Volume negociado foi de 7,5% do valor a mercado do fundo;
- 17% do portfólio em ofertas 476.

O portfólio do MGFF11 teve um retorno total (variação patrimonial + dividendo) de 1,15% no mês de abril, enquanto o IFIX teve um retorno de 1,03%. Com isto, tivemos um retorno superior ao IFIX em 8/13 meses, desde que o fundo começou. O dividendo pago de R\$0,90/cota equivale a 213% do CDI líquido no mês. Com este pagamento o fundo acumula um dividendo total de R\$ 7,39 por cota, o que, considerando a cota de emissão do fundo de R\$ 100, equivale a um retorno de 126% do CDI líquido desde o início do fundo. Além disto o yield de 11,84% no mês coloca um MGFF com um yield sensivelmente acima da média das diferentes categorias de fundos imobiliários.



Fonte: Bloomberg e Santander - Carteira Fundos Imobiliários — Maio/2019

Ao longo do mês de abril continuamos comprando mais fundos administrados pelo BTG, o que se tornou possível depois da aprovação da carta consulta que aprovou a isenção de conflito na compra de fundos do mesmo administrador. Aumentamos nossas posições em BRGR11, THRA11, EDGA11 e TBOF11, diminuindo nossas alocações em BBPO11, HGBS11, FFCI11. Além disso zeramos as posições de SDIL11 e XPIN11

# Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos – Abril 2019

MOGNO  
CAPITAL

com ganhos expressivos, o que nos permitiu atingir um resultado de R\$ 1,04 por cota no mês. Outro destaque positivo no mês foi a posição de GRLV11. No relatório de março destacamos esta posição como a maior perda do fundo, mas que acreditávamos no ativo e que estávamos confiantes em um retorno do preço. em abril a Ambev, maior inquilina do fundo reverteu a decisão de desocupar a maior parte do imóvel, com isto, o fundo teve um recuperação expressiva no seu valor de mercado, mesmo ainda estando abaixo do nosso preço de compra.

As reduções em diversas posições do fundo visam gerar caixa para algumas ofertas 476 nas quais pretendemos alocar um percentual significativo do fundo ao longo dos próximos meses. Uma das grandes vantagens de gerir um fundo fechado é poder alocar recursos em ativos ilíquidos quando o retorno potencial fizer sentido. Por isto estamos estudando diversas oportunidades neste sentido, visando buscar taxas de retornos mais altas para nossos quotistas.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

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

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

# Mogno Fundo de Fundos

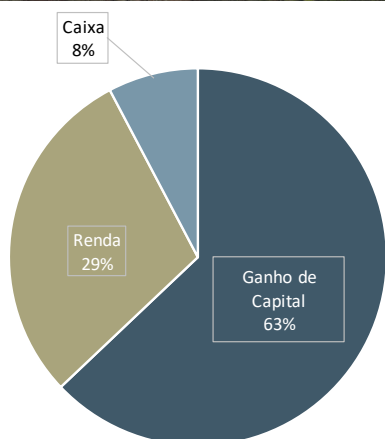
MOGNO  
CAPITAL

## Resultado do MGFF11

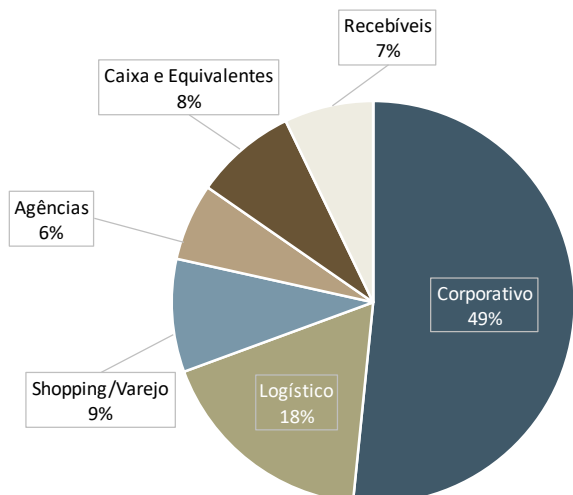
|                  | Abril            | Março          | Fevereiro      | Janeiro        | Dezembro       | Novembro       | Acumulado Desde Início do Fundo |
|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------|
| Rendimentos      | 545.487          | 546.028        | 523.513        | 544.774        | 589.083        | 609.984        | 6.457.868                       |
| Ganho de Capital | 806.898          | 537.723        | 451.079        | 402.177        | 398.838        | 347.650        | 3.207.238                       |
| LCI e Liquidez   | 38.130           | 34.183         | 30.885         | 37.085         | 33.426         | 42.774         | 1.258.893                       |
| Despesas (+/-)   | -121.418         | -167.583       | -108.703       | -109.354       | -113.209       | -110.679       | -1.590.171                      |
| (+/-) Ajustes    | -12.106          | 9.752          | -6.119         | 2.538          | -4.846         | 2.968          | 17.207                          |
| <b>Resultado</b> | <b>1.256.991</b> | <b>960.103</b> | <b>890.655</b> | <b>877.219</b> | <b>903.291</b> | <b>892.697</b> | <b>9.351.036</b>                |

\*O fundo iniciou suas atividades no dia 27 de março de 2018.

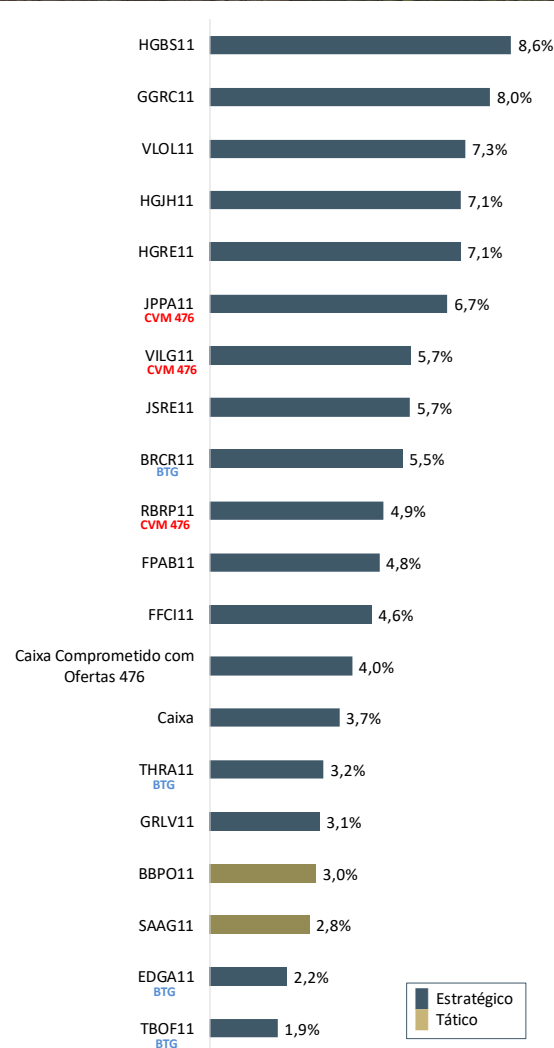
## Alocação por Estratégia (% Carteira)



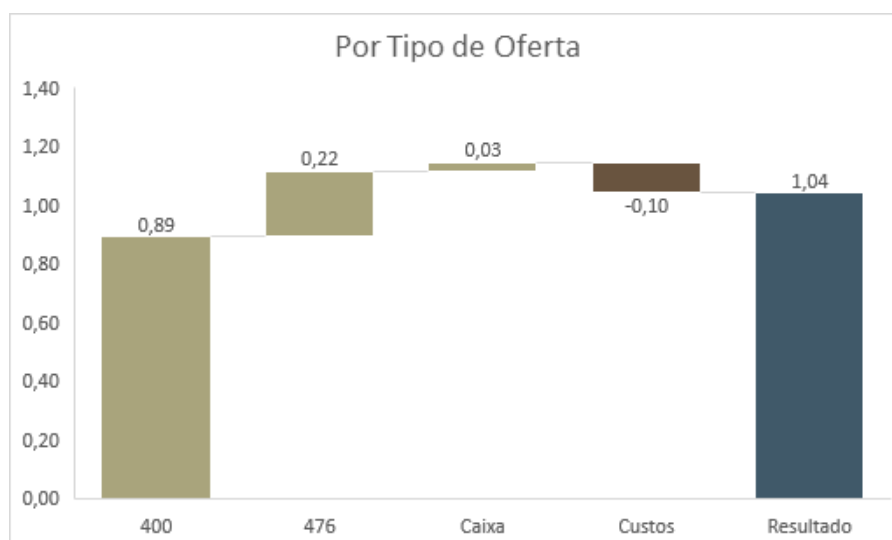
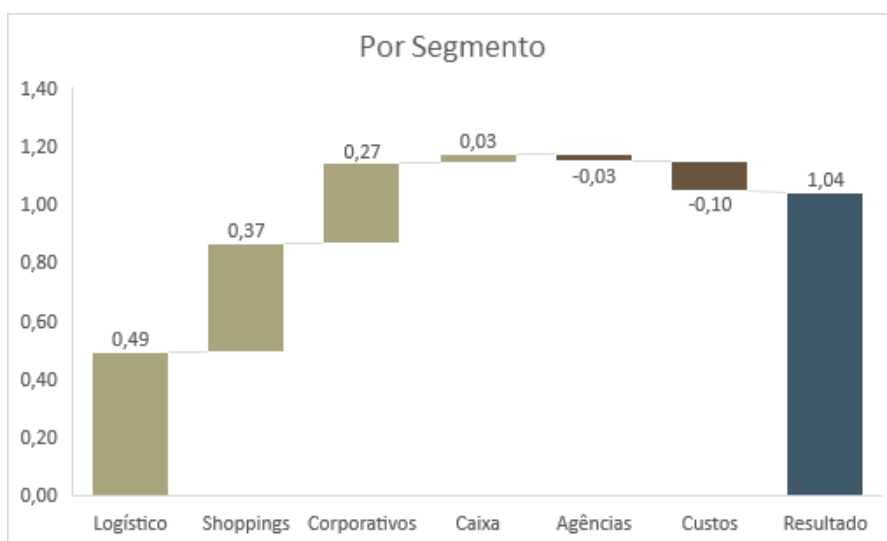
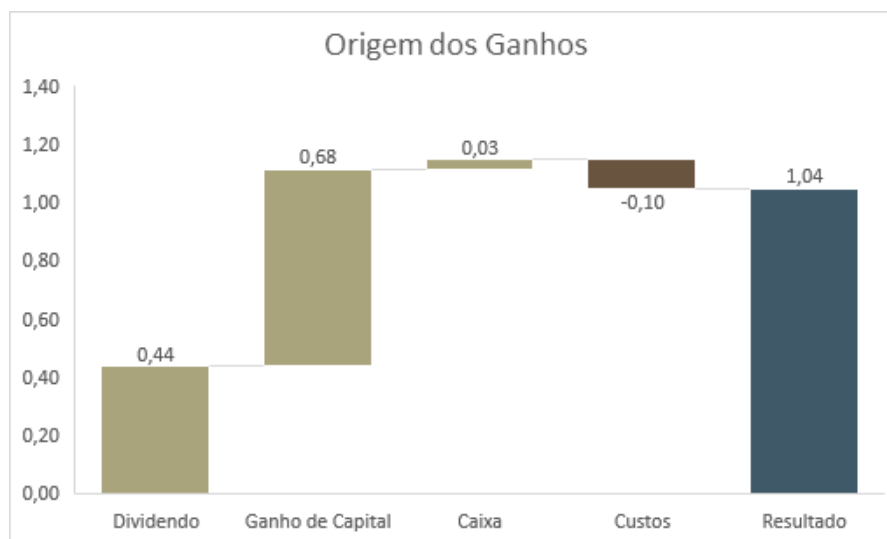
## Alocação por Segmento (% Carteira)



## Composição Detalhada da Carteira (% Carteira)



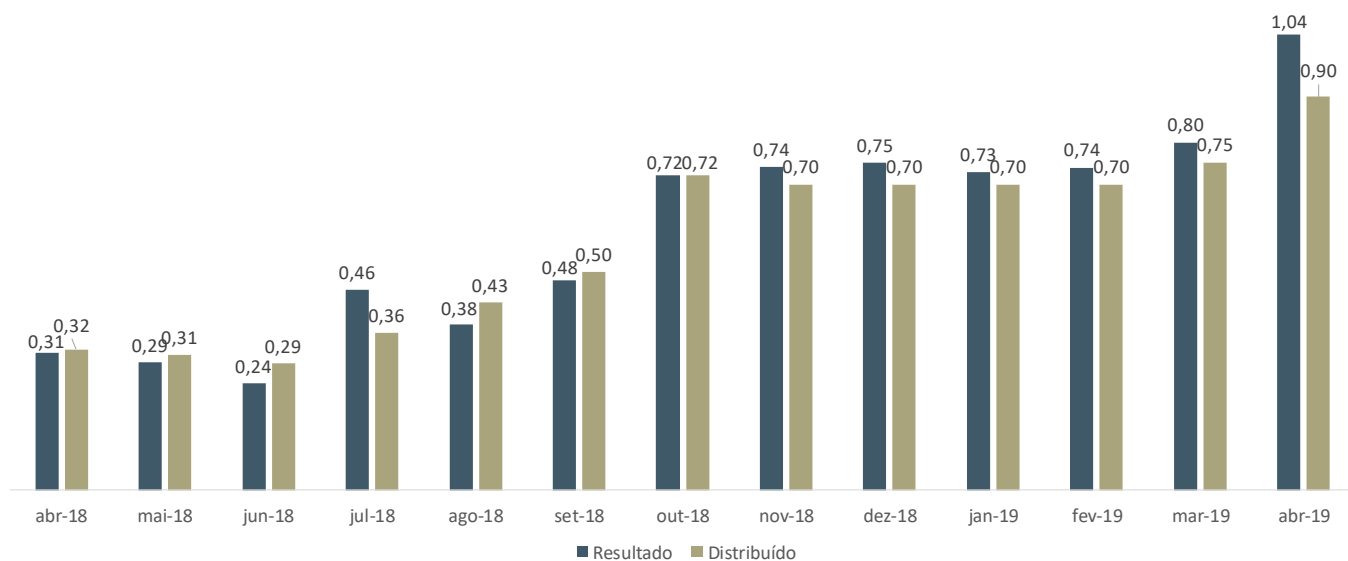
## Composição dos Ganhos por Cota



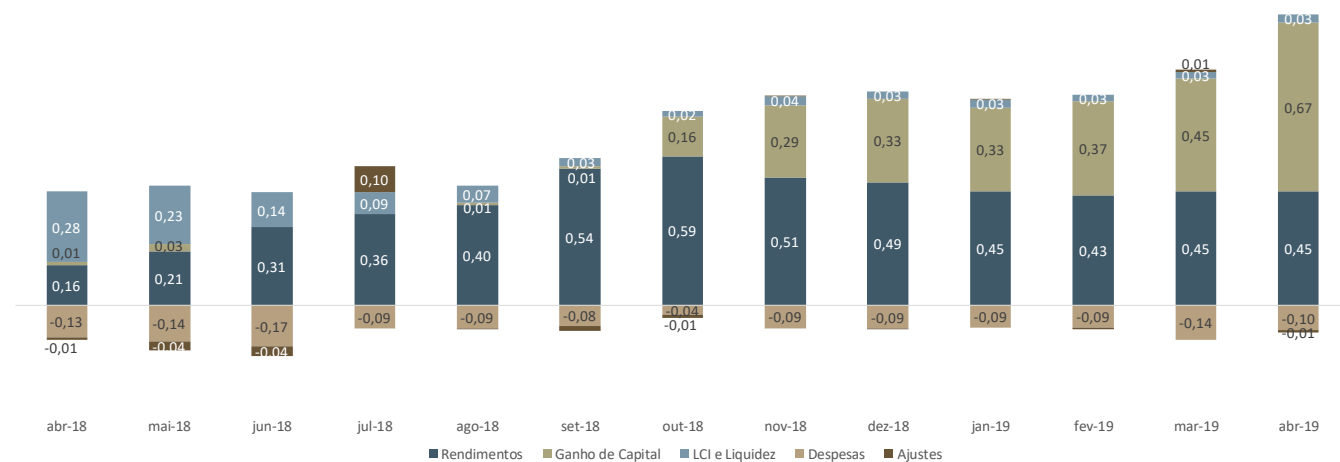
# Mogno Fundo de Fundos

MOGNO  
CAPITAL

## Distribuição vs Resultado



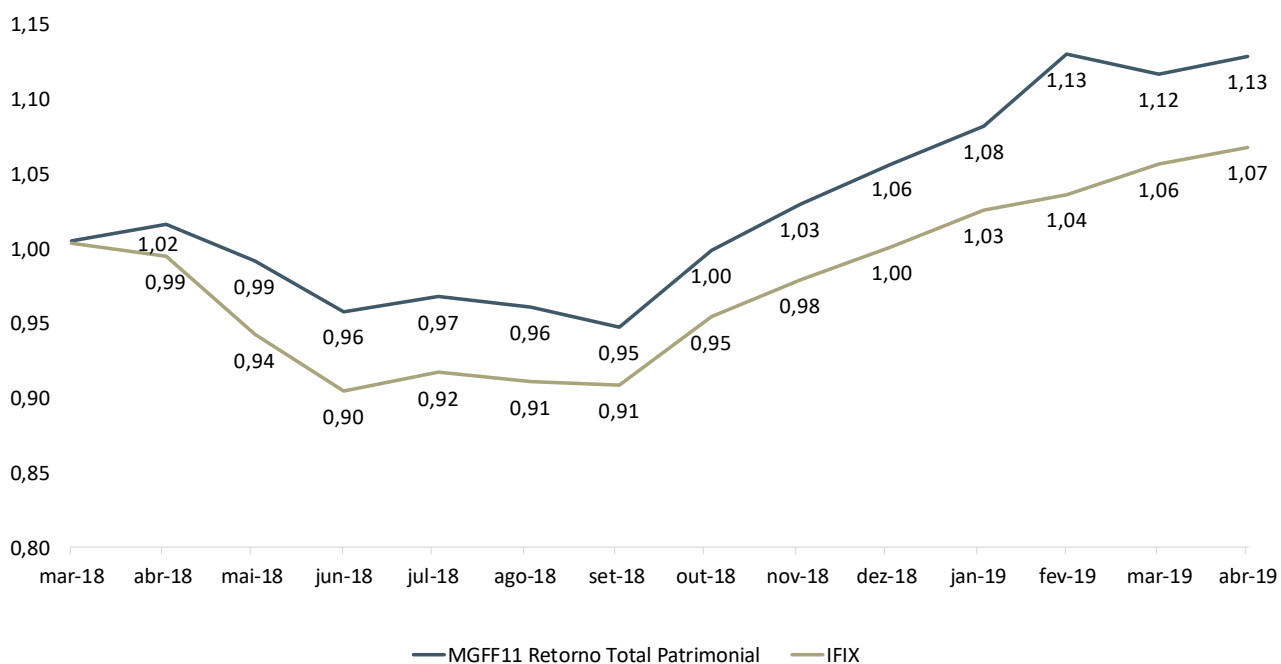
## Resultado por Cota



# Mogno Fundo de Fundos

MOGNO  
CAPITAL

MGFF11 Patrimonial e Dividendos vs. IFIX :



Volume x Variação de Preço MGFF11



## Glossário

|        |                                                 |             |
|--------|-------------------------------------------------|-------------|
| BBPO11 | BB Progressivo II                               | Agência     |
| FFCI11 | Rio Bravo Renda Corporativa                     | Corporativo |
| FPAB11 | Fundo Projeto Água Branca                       | Corporativo |
| GGRC11 | GGR Covepi Renda                                | Logístico   |
| GRLV11 | CSHG GR Louveira                                | Logístico   |
| HGBS11 | CSHG Brasil Shopping                            | Shopping    |
| HGJH11 | CSHG JHSF Prime Offices                         | Corporativo |
| JSRE11 | JS Real Estate Multigestão FII                  | Corporativo |
| ONEF11 | Fundo The One                                   | Corporativo |
| RBRP11 | RBR Properties Fundo Imobiliário RBR            | Corporativo |
| SAAG11 | Santander Agências                              | Agência     |
| VILG11 | Vinci Logística                                 | Logístico   |
| VLOL11 | Vila Olímpia Corporate                          | Corporativo |
| XPIN11 | XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário | Logístico   |
| EDGA11 | Edifício Galeria                                | Corporativo |
| TBOF11 | TB Office                                       | Corporativo |
| BRCR11 | BTG Pactual Corporate Office                    | Corporativo |
| THRA11 | Cyrela Thera Corporate                          | Corporativo |

## Informações das Ofertas Privadas (CVM 476)

| Oferta Privada | Informações                                                                                               | Links relevantes                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| XPIN11         | Fundo é detentor de 27 módulos nos condomínios empresariais CEA e Barão de Mauá                           | <a href="#">Site</a><br><a href="#">Relatório Gerencial Dezembro</a> |
| RBRP11         | Fundo com foco em corporativos                                                                            | <a href="#">Informe Trimestral</a><br><a href="#">Site</a>           |
| VILG11         | Galpões em Extrema (MG) geridos pela Vinci Partners                                                       | <a href="#">Fato Relevante</a>                                       |
| JPPA11         | Fundo de CRI <i>High Yield</i> gerido pela JPP, casa com longo <i>track record</i> nesse tipo de operação |                                                                      |

*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.*



A presente instituição aderiu ao  
Código ANBIMA de Regulação e  
Melhores Práticas para os Fundos  
de Investimento.