

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório Mensal
Dezembro | 2019



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\$ 842.545.353,55

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 107,36

- **Cotas Emitidas**

7.847.828

- **Número de Cotistas**

44.059

NOTA DO GESTOR

1 Panorama do mercado de fundos imobiliários

Estamos muito otimistas para o ano de 2020 com relação ao cenário macro e a contínua evolução positiva dos fundos imobiliários, respaldados por (1) uma nova rodada de reformas estruturais, que devem sustentar uma taxa de juros baixa de longo prazo e (2) o reaquecimento da economia brasileira, impulsionado pelo investimento privado e o consumo das famílias.

Além disso, temos um cenário micro também muito interessante, pois grande parte dos segmentos e regiões estão apresentando sólida absorção bruta e líquida, queda da taxa de vacância e baixa oferta de novo estoque de ABL (área bruta locável) para os próximos anos, o que deve pressionar a oferta no curto/médio prazo dependendo do setor e região.

Em dezembro o IFIX fechou em alta de 10,63% no mês. O índice teve um retorno de 36% no ano, fechando em 3.197 pontos, re-

gistrando a melhor performance desde a criação do índice em 2011.

2 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,80/cota no mês, *yield* anualizado de 7,8%.
- 12º mês seguido com *yield* anualizado acima de 7,5%.
- Retorno total de 7,0% no mês¹.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 3,2% no mês.
- Volume negociado de 25% do valor a mercado do fundo no mês.
- 36,6% do portfólio alocado em ofertas 476.

3 Estratégias de investimento e desinvestimento

Com os recursos captados na última emissão, aumentamos nossa posição em **BRCR11**, que se manteve próxima de 8% do fundo, confor-

me estratégia de investimento e alocação.

Entramos em mais uma oferta 476. Desta vez, no novo fundo da TRX, o **TRXF11**. Fomos extremamente diligentes com essa alocação olhando em detalhes: (1) estrutura do fundo, (2) cada ativo comprado, (3) *yields* (retornos) – que estão muito bons e, acima de tudo, (4) a governança do fundo, com a qual estamos bastante tranquilos, especialmente dada nossa relevância no passivo do mesmo².

Aumentamos nossa posição em **MALL11**, sendo que esta se manteve na casa de 5% do portfólio.

Compramos posição no **KNCR11**, pois na nossa visão é uma maneira interessante de carregar parte dos recursos que serão alocados em ofertas futuras, além de oferecer uma proteção ao portfólio dada sua exposição a ativos indexados ao CDI, que se valorizam em momentos de estresse com aumento da

¹Variação patrimonial acrescida de dividendo e ajustada por custo e diluição da 4ª emissão.

²Ressaltamos que não possuímos qualquer tipo de tratamento diferenciado enquanto cotista, respeitando a regulamentação em vigor.

NOTA DO GESTOR

taxa de juros.

Aumentamos consideravelmente nossa posição em **RBRP11**, pois entendemos que o preço da última oferta foi bastante atrativo e acreditamos que há bastante potencial de ganho no portfólio.

Na última oferta, conseguimos um espaço interessante também para aumentar nossa posição em **IRDM11**, a um custo sensivelmente abaixo de preço de mercado.

Aproveitamos o momento de baixa no **GGRC11** para montar uma posição a um custo que julgávamos bastante atrativo.

Com exceção de parte dos recursos que pretendemos alocar em uma oferta 476, programada para ocorrer em fevereiro, esperamos alocar o resto do caixa ao longo do mês de janeiro. Além do potencial de valorização dos ativos imobiliários nos médio e longo prazos, enxergamos diversas oportunidades de ope-

rações e arbitragens de ofertas no curto prazo que podem gerar valor para os cotistas do fundo. Estamos bastante atentos às oportunidades de mercado para alocarmos nosso caixa de maneira eficiente.

Comentários do gestor

4

Nosso portfólio também teve um desempenho bastante positivo em dezembro, mesmo considerando a parte dedicada a fundos mais ilíquidos (notadamente os fundos BPLM11, FPAB11, JPPA11), que não subiram tanto quanto o restante do mercado. O mesmo aconteceu com TBOF11 após a aprovação em assembleia da venda de seus ativos, não acompanhando a alta do mercado (lembrando que veio de um movimento de alta muito expressivo ao longo de outubro e novembro).

Na outra ponta do espectro, 12 de nossas posições tiveram ganhos acima de 10% no mês, sendo que 5 tiveram ganhos acima de 20%,

como RCRB11 subindo 34,1%, ALMI11 31,4% e o EDGA11 26,3%. Com isso, nosso pequeno “portfólio de escritórios no RJ” apresentou um resultado extremamente positivo e sensivelmente antes do que esperávamos.

Outro investimento que surpreendeu positivamente foi o FIGS11, entregando uma valorização de 25,0% ao longo de dezembro. Até aqui realizamos a construção gradual da posição, restringidos pelo menor volume de negociação do ativo. Conseguimos montar a posição que tínhamos em mente, antes deste movimento de alta, aproveitando também o aumento de capital a 67,11 por quota.

Buscando a geração de valor para os cotistas, demos início ao pedido de restituição do Imposto de Renda sobre ganhos de capital pago pelo fundo. Não temos previsão para o encerramento do processo.

Nosso time de gestão já começou a trabalhar

NOTA DO GESTOR

ativamente na alocação eficiente dos recursos captados. Mesmo com um aporte total de R\$ 360 milhões, conseguimos alocar cerca de metade até o fim de dezembro.

Mais uma vez, agradecemos a confiança e proximidade com todos os nossos clientes e parceiros que viabilizaram nossa 4ª oferta de quotas. Ficamos muito felizes com a alta demanda pelo fundo, que foi um sucesso. A equipe de gestão continuará empregando seus melhores esforços para gerar resultados positivos para o fundo e, consequentemente, gerar valor para os cotistas.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária
Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

RESULTADOS

DO FUNDO

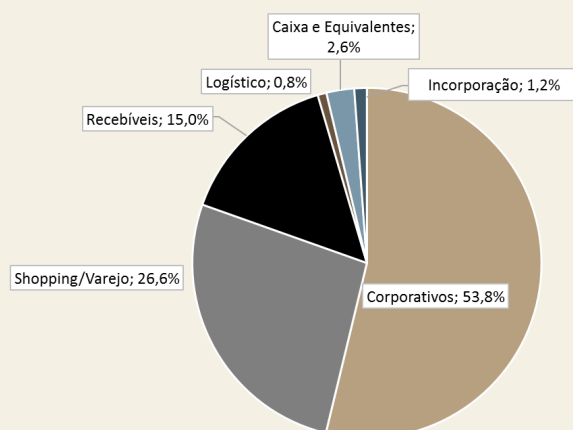
Resultado do MGFF11

	Dezembro	Novembro	Outubro	Setembro	Agosto	Julho	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	1.272.322	1.517.293	1.097.395	1.423.217	993.772	883.068	14.761.865
Ganho de Capital	10.813.006	1.454.869	704.513	3.694.196	969.376	570.840	23.257.542
LCI e Liquidez	190.154	403.947	59.197	234.811	160.057	252.315	2.617.358
Despesas (+/-)	-5.059.992	-2.046.785	-368.820	-391.861	-307.850	-247.061	-10.205.335
(+/-) Ajustes	-1.746.702	1.204.632	2.868	2.868	2.868	-9.580	-360.366
Resultado	5.468.788	2.533.957	1.495.154	4.963.231	1.818.224	1.449.582	30.071.065

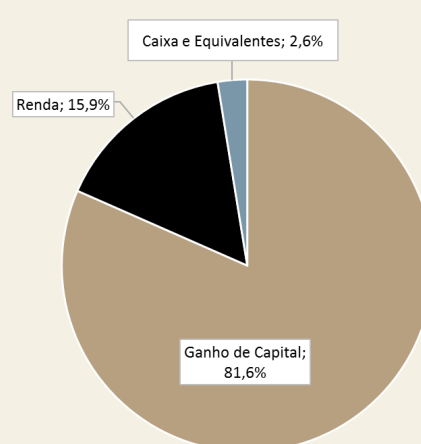
Composição detalhada da carteira

Caixa e Equivalentes	20,3%
BRCR11	7,9%
CVM 476 RBRP11	7,0%
CVM 476 TRXF11	5,7%
CVM 476 BPML11	5,5%
MALL11	5,2%
HGRE11	5,1%
SDIP11	4,2%
CVM 476 IRDM11	3,6%
TBOF11	3,5%
CVM 476 JPPA11	3,5%
KNCR11	3,2%
FIGS11	3,2%
CVM 476 RCRB11	2,7%
GGRC11	2,7%
CVM 476 RBVA11	2,4%
CVM 476 RBRY11	2,4%
CVM 476 VILG11	2,2%
FPAB11	2,1%
BCFF11	1,6%
CVM 476 CPTS11	1,6%
Em Construção	1,6%
ALMI11	1,2%
EDGA11	1,0%
RBR DESENV COM I FII	0,6%

Alocação por segmento



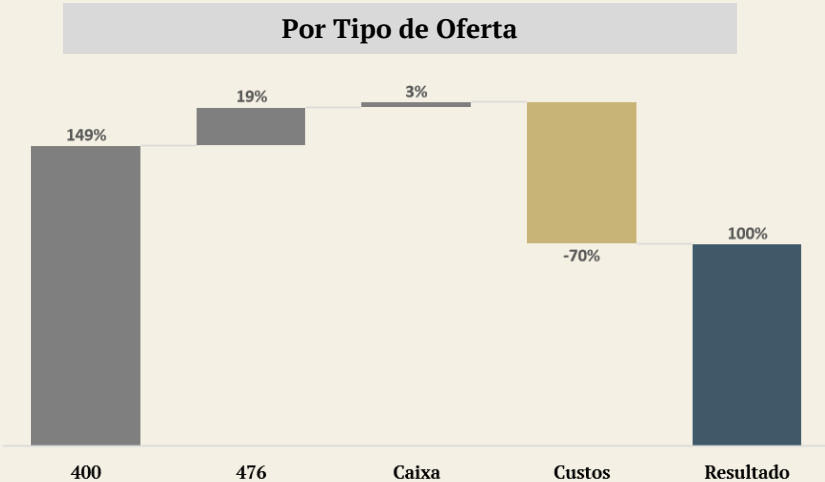
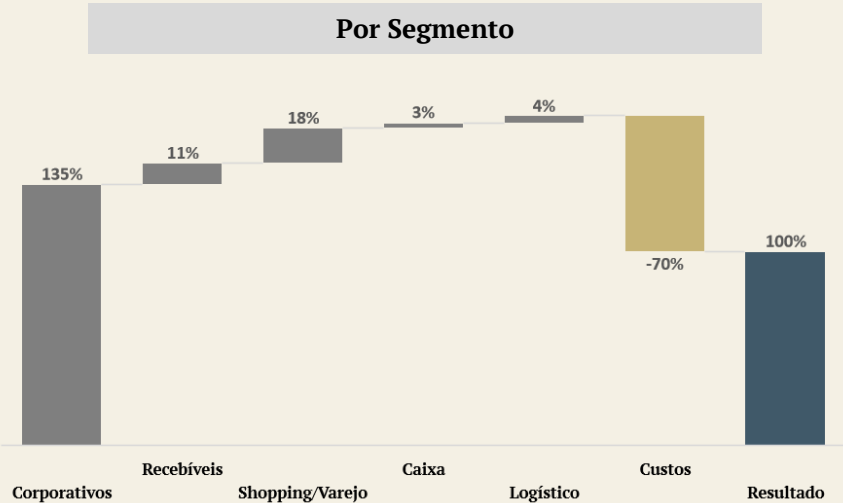
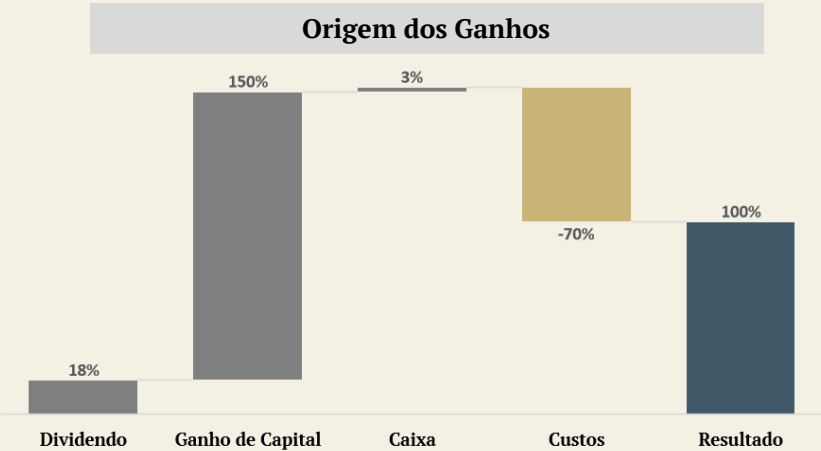
Alocação por estratégia



RESULTADOS

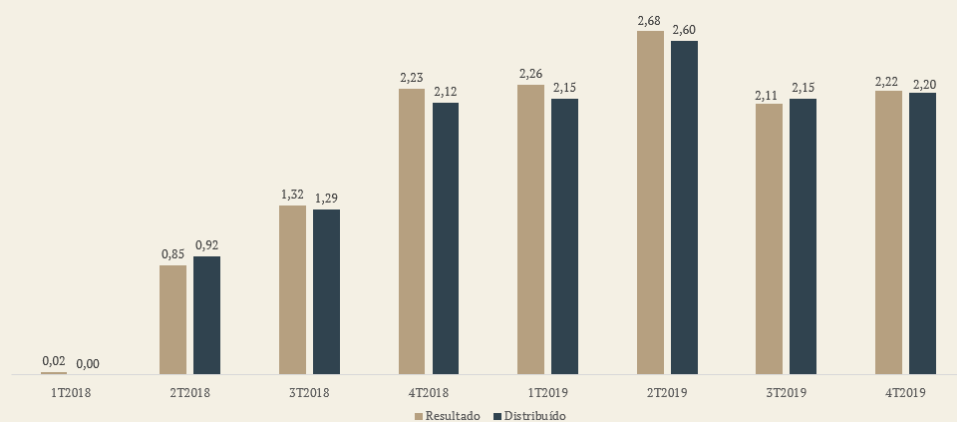
DO FUNDO

Composição do Resultado (% Carteira)

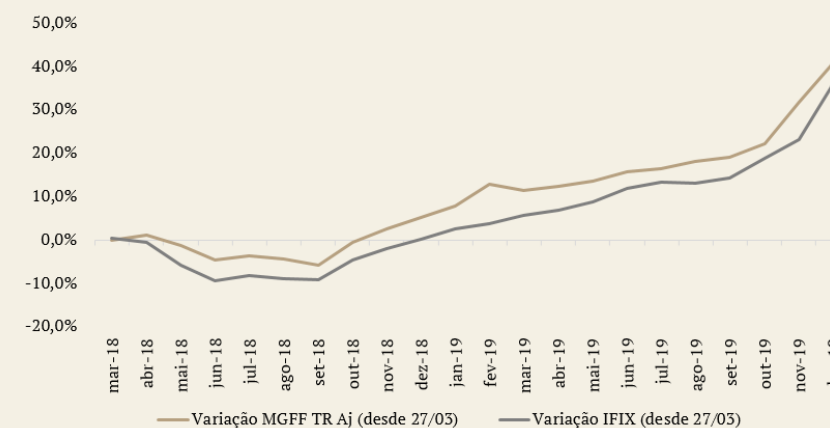


RESULTADOS DO FUNDO

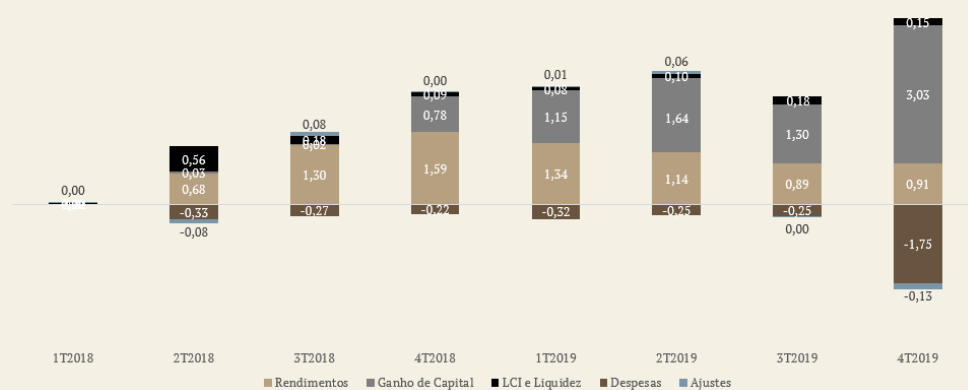
Distribuição vs. Resultado



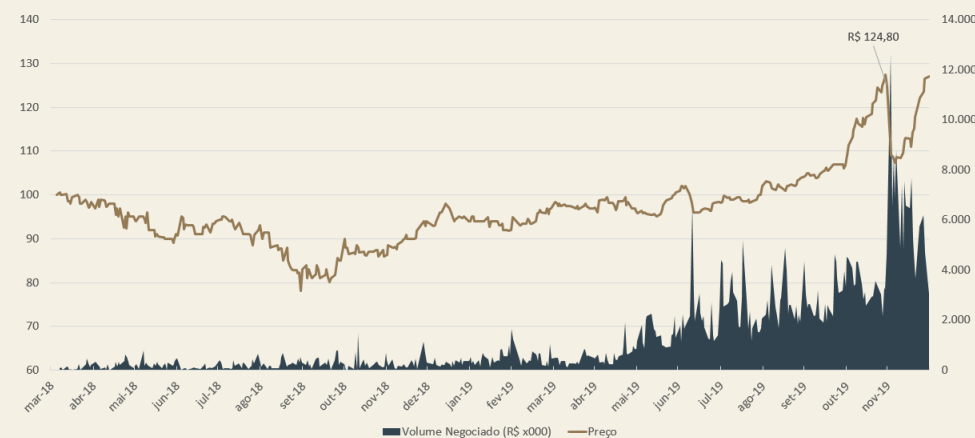
Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo) vs. IFIX — Mês a Mês desde 27/03/2019



Resultado por Cota



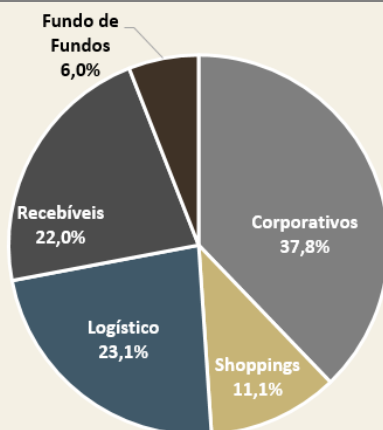
Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



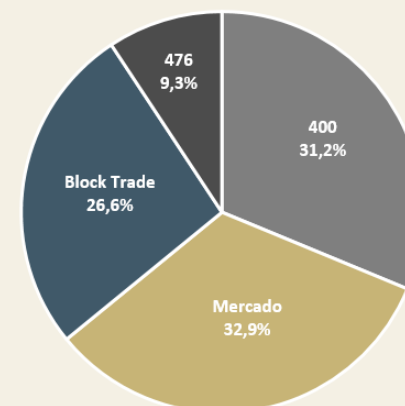
ALOCAÇÃO

4ª EMISSÃO

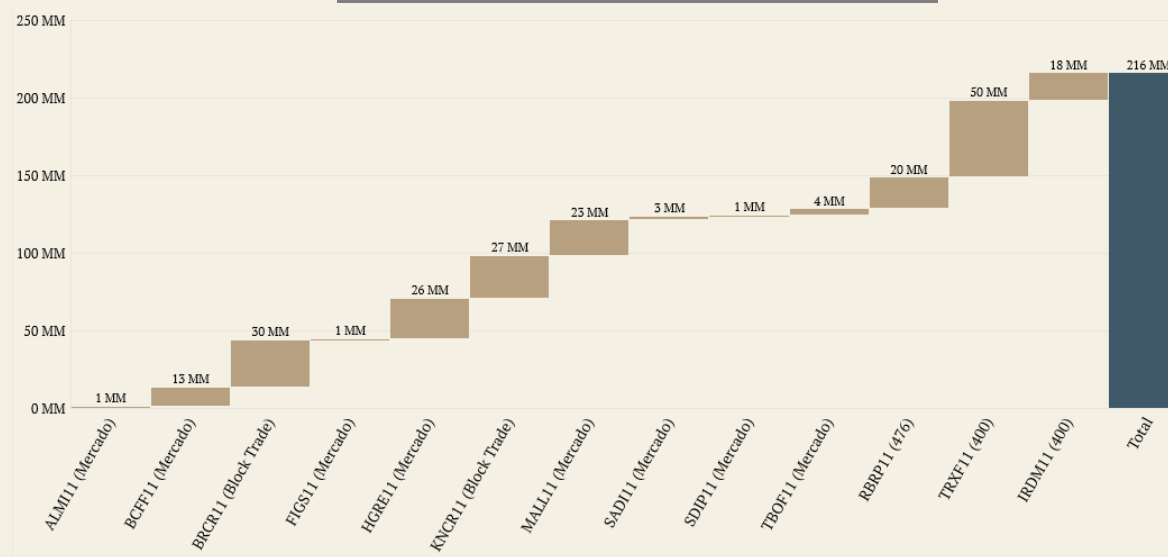
Segmento



Origem



Ativo



GLOSSÁRIO

BRCR11

BTG Pactual Corporate Office Fund
Categoria: FII corporativo

EDGA11

Edifício Galeria
Categoria: FII corporativo

FFCI11

Rio Bravo Renda Corporativa
Categoria: FII corporativo

FPAB11

Projeto água Branca
Categoria: FII corporativo

GGRC11

GGR COVERPI Renda FII
Categoria: FII logístico

GRLV11

CSHG GR Louveira
Categoria: FII logístico

HGBS11

CSHG Brasil Shopping
Categoria: FII shoppings

HGPO11

CSHG JHSF Prime Offices
Categoria: FII corporativo

HGRE11

CSHG Real Estate
Categoria: FII corporativo

HSML11

HSI Malls
Categoria: FII shoppings

IRDM11

Iridium Recebíveis Imobiliários
Categoria: FII misto

JSRE11

JS Real Estate Multigestão
Categoria: FII corporativo

KNRI11

Kinea Renda Imobiliária
Categoria: FII misto

NSLU11

Hospital Nossa Senhora de Lourdes
Categoria: FII hospital

SDIP11

SDI Properties
Categoria: FII corporativo

GLOSSÁRIO

TBOF11

TB Office

Categoria: FII corporativo

THRA11

Cyrela Thera Corporate

Categoria: FII corporativo

VLOL11

Vila Olímpia Corporate

Categoria: FII corporativo

XPIN11

XP Industrial

Categoria: FII logístico

BTG Malls

Fundo privado de shoppings do BTG

Oferta privada

FII Hire Properties

Fundo de Incorporação da Hire Capital

Oferta privada

JPP Allocation Mogno

Fundo de CRI High Yield gerido pela JPP

Oferta privada

RBR Desenvolvimento III

Fundo de Incorporação da RBR

Oferta privada

RBR Private Crédito Imobiliário

Fundo de Crédito da RBR

Oferta privada

RBR Properties

Fundo com foco em Corporativos

Oferta privada

Yaguara Capital High Yield

Fundo de CRI High Yield gerido pela

Yaguara capital

Oferta privada



MOGNO
CAPITAL

CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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