

Comentário do Gestor

É com prazer que divulgamos o primeiro relatório de gestão do Mogno Fundo de Fundos imobiliário ("MGFF11", "Mogno Fundo de Fundos", "Fundo").

O mercado de fundos imobiliários continua dando sinais de aquecimento, apesar do desempenho negativo do IFIX em abril (-0.86%), com diversas novas ofertas de fundos e atingindo o número recorde de investidores. Segundo o Boletim mensal do Mercado Imobiliário da B3 de fevereiro são 133 mil investidores, contra por volta de 85 mil em fevereiro de 2016, o ponto mais baixo nos últimos anos. Isto é muito positivo para a indústria, uma vez que aumenta a liquidez dos produtos e cria opções de investimento com novas ofertas.

Inclusive, uma das oportunidades para os investidores do MGFF11 é a participação em ofertas restritas (ICVM/476) através de sua alocação no Fundo. Como podem ver abaixo, já temos duas posições provenientes de ofertas restritas, ou seja, ofertas que não são distribuídas de maneira ampla no mercado e às quais poucos investidores tem acesso. No caso, estamos falando das alocações em HG Renda Urbana (HGRU11) e o RBR Properties, posições com yields bastante atrativos e com relação às quais esperamos apreciações relevantes.

No início de abril enviamos aos quotistas a carta consulta referente à aquisição de quotas de fundos administrados pelo BTG, uma vez que representam uma parcela significativa dos fundos imobiliários do mercado. É importante ressaltar que o administrador não exerce qualquer influência na gestão da carteira do Fundo, que é exclusivamente definida pela equipe da Mogno Capital, gestora do MGFF11. É importante para o MGFF11 poder alocar em FIs administrados pelo BTG, que fazem parte de nossa carteira teórica. Apesar de não concordarmos com esta restrição para fundos com gestoras independentes do administrador, estamos empregando nossos melhores esforços para conseguir os 25% necessários para aprovação da isenção de conflito de interesses (que estamos convencidos não existir neste caso, conforme explicado acima).

Ao longo do mês de abril alocamos mais de 63% da carteira em fundos imobiliários e LCIs, acima da velocidade que esperávamos, pois conseguimos uma série de block trades interessantes e conseguimos aproveitar a fraqueza do mercado ao longo do mês para comprarmos alguns ativos que gostamos bastante e tiveram performance bastante negativa. No entanto, em decorrência da restrição de compra de fundos imobiliários administrados pelo BTG, compramos algumas posições que não farão parte da nossa carteira no médio prazo, pois não se enquadram na nossa estratégia atual, mas que apresentam um yield atual interessante e tem bastante liquidez, o que nos permite trocar por outras posições rapidamente e contribuam para um maior dividendo do MGFF11. Estas posições estão destacadas como "táticas", no gráfico abaixo.

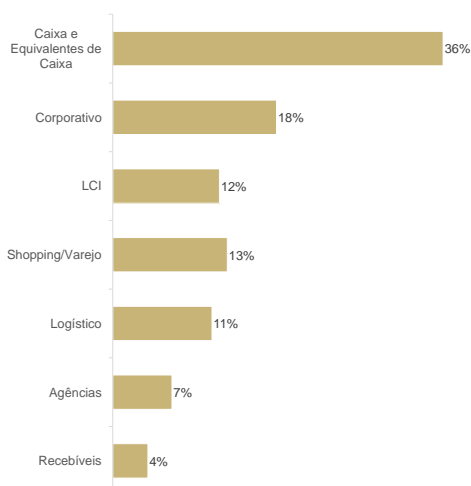
Está previsto o pagamento de R\$ 0,32295 por quota no dia 16 de maio, para os investidores com quotas no dia 9 de maio.

As quotas do MGFF11 negociaram em 100% dos pregões desde que o fundo começou a ser negociado, com um volume médio diário de R\$ 97,53. No dia 18 de abril a XP Investimentos começou a atuar como Market maker do fundo, o que contribui para a liquidez do Fundo. Gostaríamos de lembrar, também que, o custo do Market maker é pago pela Mogno Capital e não pelo Fundo.

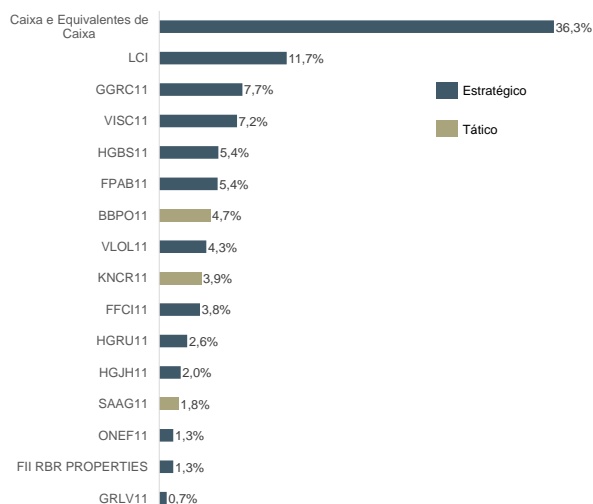
Informações		Resultado do Fundo			
		Março*		Abril	Acumulado 2018
Nome:	Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos				
Ticker:	MGFF11				
Gestor:	Mogno Capital Investimentos LTDA				
Objetivo:	Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos de investimentos Imobiliários ("FII") e outros ativos ligados ao mercado imobiliário				
Início do Fundo:	27/mar/18				
Taxa de Gestão:	0,80%				
Taxa de Administração:	0,20% a.a				
Taxa de Escrituração:	até 0,3% a.a.				
Taxa de Performance:	Variação do IGPM-M + 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\$ 116.561.603,52				
Valor da Cota Patrimonial:	R\$ 96,66				
Cotas Emitidas:	1.205.927				
		Receitas			
		Rendimentos	R\$ 0,00	R\$ 190.008,30	R\$ 190.008,30
		Ganho de Ce	R\$ 0,00	R\$ 14.767,72	R\$ 14.767,72
		LCI	R\$ 1.617,73	R\$ 29.374,46	R\$ 30.992,19
		Liquidez	R\$ 41.977,36	R\$ 311.138,99	R\$ 353.116,35
		Total de Receitas	R\$ 43.595,09	R\$ 545.289,47	R\$ 588.884,56
		(-) Despesas	-R\$ 16.842,69	-R\$ 152.495,93	-R\$ 169.338,62
		(-) IR sobre Ganho de Capital	R\$ 0,00	-R\$ 2.953,54	-R\$ 2.953,54
		(+/-) Ajustes	R\$ 2.650,00	-R\$ 10.376,03	-R\$ 7.726,03
		Resultados	R\$ 29.402,40	R\$ 379.463,97	R\$ 408.866,37
		Rendimento Distribuído	R\$ 0,00	-R\$ 388.423,06	-R\$ 388.423,06
		% Resultado	0%	102%	95%
		Total de Cotas	1.205.927	1.205.927	1.205.927
		Rendimento/Cota	0,024	0,315	0,339
		Distribuição/Cota	0,000	0,322	0,322

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

Alocação Por Segmento



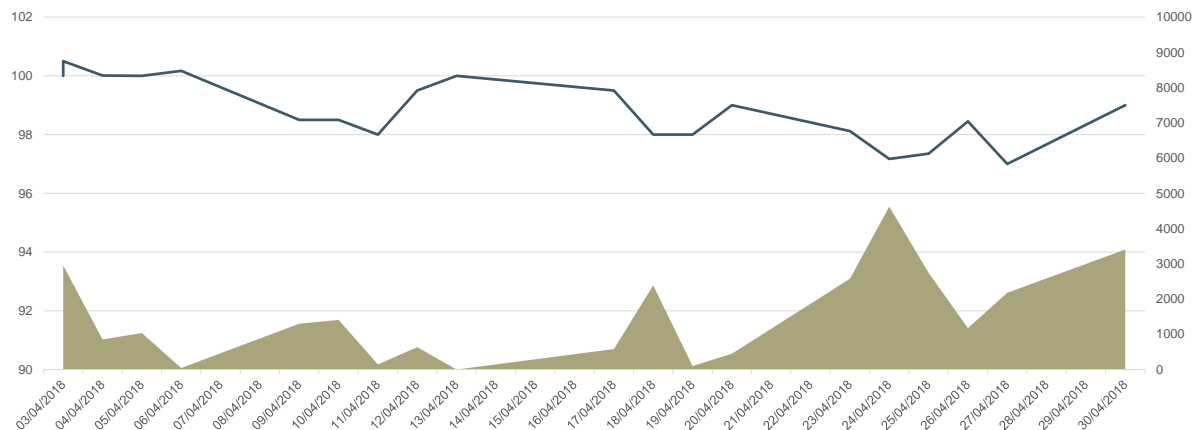
Composição Detalhada da Carteira



Preço x Volume Negociado do Fundo

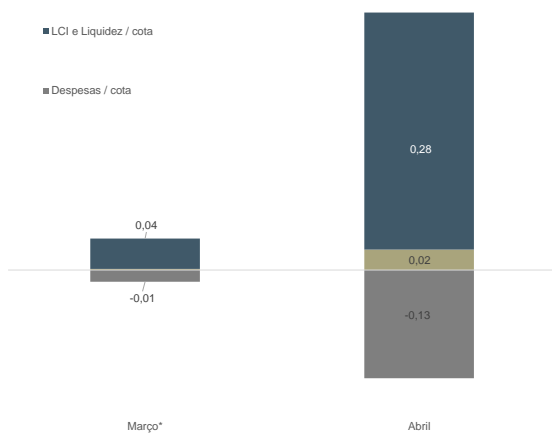
■ Volume (quantidade de cotas)
— Preço da Cota do MGFF11

Negociação (até 31/04/2018)	abr/18	Acumulado 2018
Cotas Negociadas	28.605	28.605
Cotação Fechamento	R\$ 99,00	R\$ 99,00
Volume	R\$ 2.793.877,95	R\$ 2.793.877,95



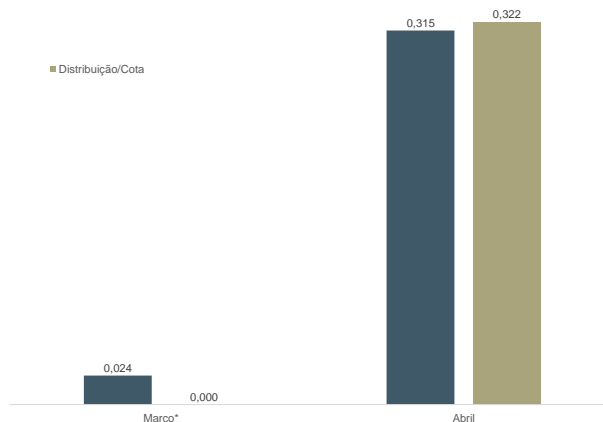
Distribuição de Rendimentos

■ Ganho de Capital / cota
■ LCI e Liquidez / cota
■ Despesas / cota



Resultado vs Rendimento

■ Rendimento/Cota
■ Distribuição/Cota



Glossário

ABREVIÇÃO	ATIVO	SEGMENTO
LCI	Letra de Crédito Imobiliário	LCI
GGRC11	GGR Covepi Renda	Logístico
VISC11	Vinci Shopping Centers	Shopping/Varejo
HGBS11	CSHG Brasil Shopping	Shopping/Varejo
FPAB11	Fundo Projeto Água Branca	Corporativo
BBPO11	BB Progressivo II	Agências
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	Corporativo
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	Recebeíveis
FFCI11	Rio Bravo Renda Corporativa	Corporativo
HGRU11	CSHG Renda Urbana	Logístico
HGJH11	CSHG JHSF Prime Offices	Corporativo
SAAG11	Santander Agências	Agências
ONEF11	Fundo The One	Corporativo
FII RBR PROPERTIES	Fundo Imobiliário RBR Properties	Corporativo
GRLV11	CSHG GR Louveira	Logístico