

Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos – Maio 2019

MOGNO
CAPITAL

Informações:

Nome: FUNDO DE INVESTIMENTO IMO-
BILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS

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 ou-
tros ativos ligados ao mercado imobiliá-
rio

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 en-
tre os dois no período de apuração
(semestre)

Prazo de Duração: Indeterminado

Administrador: BTG Pactual Serviços
Financeiros S/A DTVM

Patrimônio Líquido: R\$ 121.237.685,19

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 100,53

Cotas Emitidas: 1.205.927

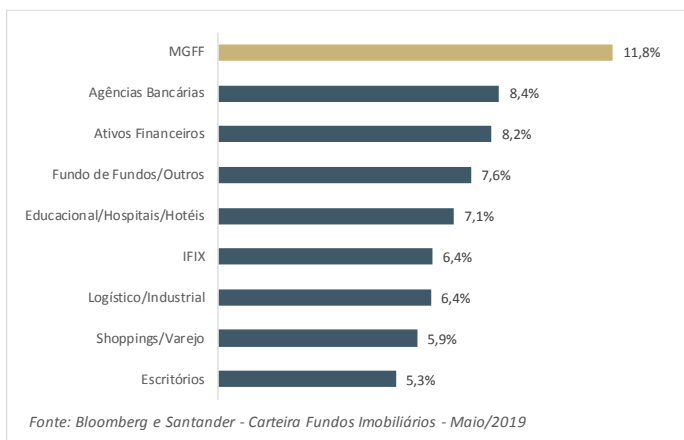
Nota do Gestor

Destaques do mês:

- Dividendo de R\$ 0,90/cota, yield anualizado de 11,79%
- Oitavo mês seguido com yield anualizado acima de 9,0%;
- Retorno total (variação patrimonial acrescida ao dividendo) de 1,06%;
- Variação da cota a mercado mais o dividendo distribuído renderam 1,39% em maio;
- Desconto de 4,8% da cota de mercado do fechamento de maio em relação à cota patrimonial;
- Volume negociado foi de 12,3% do valor a mercado do fundo;
- 19% do portfólio em ofertas 476.

O portfólio do MGFF11 teve um retorno total (variação patrimonial + dividen-
do) de 1,06% no mês de maio, enquanto o IFIX teve um retorno de 1,76%. Com isto,
tivemos um retorno superior ao IFIX em 8/14 meses, desde que o fundo começou.
Durante o mês de maio carregamos uma posição de caixa mais alta do que vínhamos
fazendo nos preparando para a liquidação de algumas ofertas que devem sair no cur-
to prazo, o que contribuiu para a performance inferior ao IFIX, já que o índice teve
uma alta expressiva no mês. Além disso, aumentamos nossa alocação em ofertas 476,
especialmente no JPPA11, que até agora não teve nenhum impacto no fundo, uma
vez que deve pagar seu primeiro dividendo ao longo do mês de junho e ainda não está
negociando em bolsa. O fato de oportunidades como essa levarem algum tempo para
maturar podem fazer que nossa carteira não reflita alguns ganhos no curto prazo, o
que pode acabar dando a impressão que andamos menos que o mercado, mas, em
geral, quando estes ativos passam a ser negociados conseguimos realizar ganhos ex-
pressivos, buscando essa diferença.

O dividendo pago de R\$0,90/cota equivale a 212% do CDI líquido no mês.
Com este pagamento o fundo acumula um dividendo total de R\$ 8,29 por cota, o que,
considerando a cota de emissão do fundo de R\$ 100, equivale a um retorno de 130%
do CDI líquido desde o início do fundo. Além disto o yield de 11,8% no mês coloca um
MGFF com um yield sensivelmente acima da média das diferentes categorias de fun-
dos imobiliários.



Ao longo do mês continuamos reduzindo significativamente nossas posições
em fundos de agências bancárias, que correspondem, no fechamento do mês, por
1,7% da alocação do fundo apenas. Devemos liquidar essas posições no curto prazo,
conforme continuam aparecendo oportunidades interessantes de alocação. Continua-
mos com uma visão que estes fundos terão uma dinâmica complicada no médio prazo

Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos – Maio 2019

MOGNO
CAPITAL

-que não justifica seu carregamento, nem no nível atual de yield. Além disso diminuimos nossas posições em HGJH11 (HGPO11), HGBS11, JSRE11, VILG11, HGRE11 e GGCR11 para aumentar nossas posições em JPPA11, FFCI11 (fluxo grande de vendas ao longo do mês permitiu que aumentássemos nossa posição em mais de 2 milhões de reais sensivelmente abaixo de valor patrimonial), BRGR11 (que também chegou a cair bastante ao longo do mês de maio), FPAB11 (mesmo caso, investidor grande vendendo posição acabou gerando uma oportunidade interessante de compra) e fazemos caixa para ofertas (400 e 476) que julgamos como oportunidades interessantes no futuro próximo.

No final de maio temos uma posição de 0,1% em um novo fundo, FII RBR DESENVOLVIMENTO III. Trata-se de um fundo de incorporação. Buscando sempre fazer a gestão do nosso portfólio com uma visão de longo prazo e buscando aproveitar diferentes oportunidades no mercado imobiliário começamos a comprometer capital com oportunidades de desenvolvimento. Apesar de serem investimentos com um tempo de maturação mais longo, são oportunidades com taxas de retorno esperadas significativamente mais altas do que conseguimos encontrar nos ativos listados. Buscamos retornos superiores à inflação + 18/20% ao ano, especialmente pelo fato de estamos entrando em um momento de início de retomada do setor. Como são oportunidades mais ilíquidas e com maior nível de risco, faremos essas alocações com bastante parcimônia e selecionando apenas aqueles fundos nos quais realmente observamos uma assimetria bastante a nosso favor. É importante notar que esses fundos trabalham com chamadas de capital, portanto ao longo dos meses essa posição irá crescer dos atuais 0,1% para algo na casa de 4% do fundo. A gestora entende que esse tipo de oportunidade pode gerar resultados bastante positivos para o Fundo e está atenta para outras situações semelhantes, no entanto não representam garantia de rentabilidade.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

Mogno Fundo de Fundos

MOGNO
CAPITAL

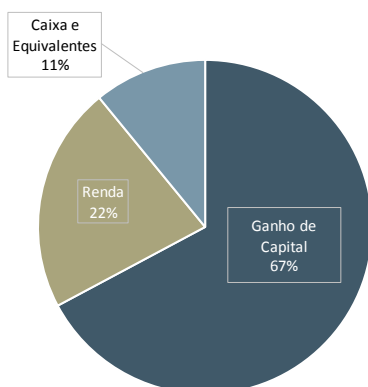
Resultado do MGFF11*

	Maio	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	Dezembro	Acumulado Desde Início do Fundo**
Rendimentos	594.988	545.487	546.028	523.513	544.774	589.083	7.052.855
Ganho de Capital	623.345	806.898	537.723	451.079	402.177	398.838	3.821.292
LCI e Liquidez	42.680	38.130	34.183	30.885	37.085	33.426	1.229.155
Despesas (+/-)	-116.221	-121.418	-167.583	-108.703	-109.354	-113.209	-1.641.134
(+/-) Ajustes	2.208	-12.106	9.752	-6.119	2.538	-4.846	597
Resultado	1.146.999	1.256.991	960.103	890.655	877.219	903.291	10.462.765

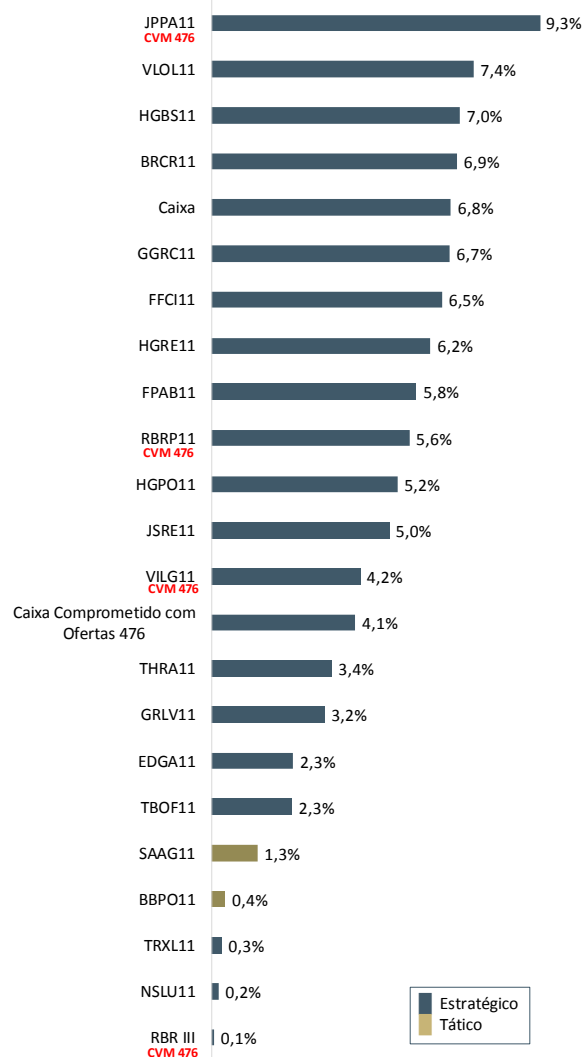
* DRE resumida do Fundo.

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

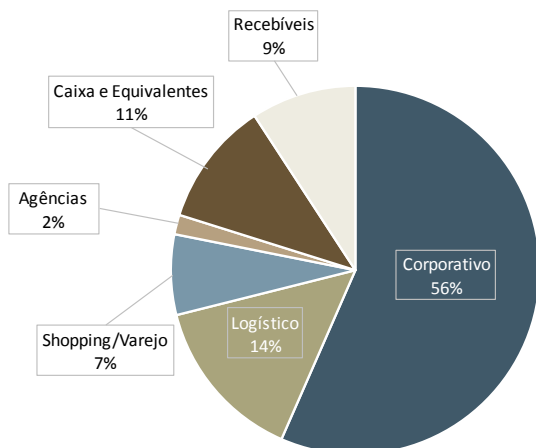
Alocação por Estratégia (% Carteira)



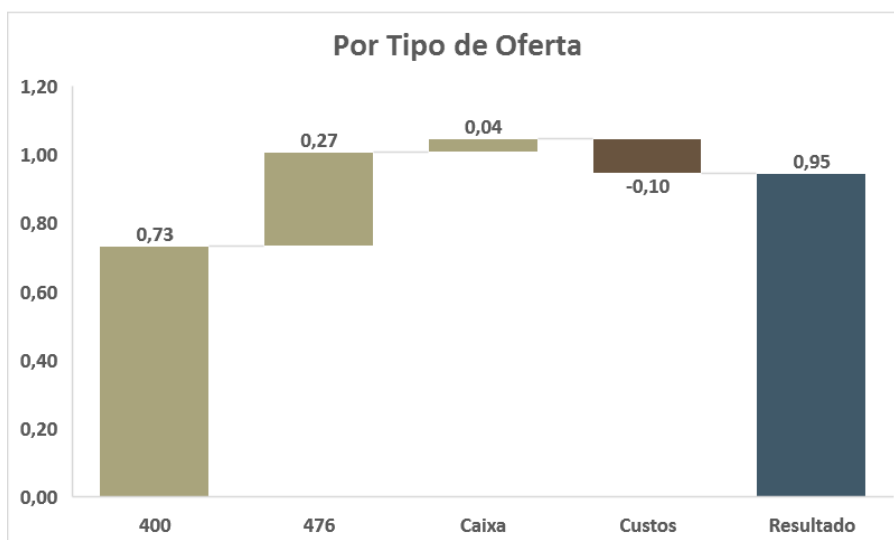
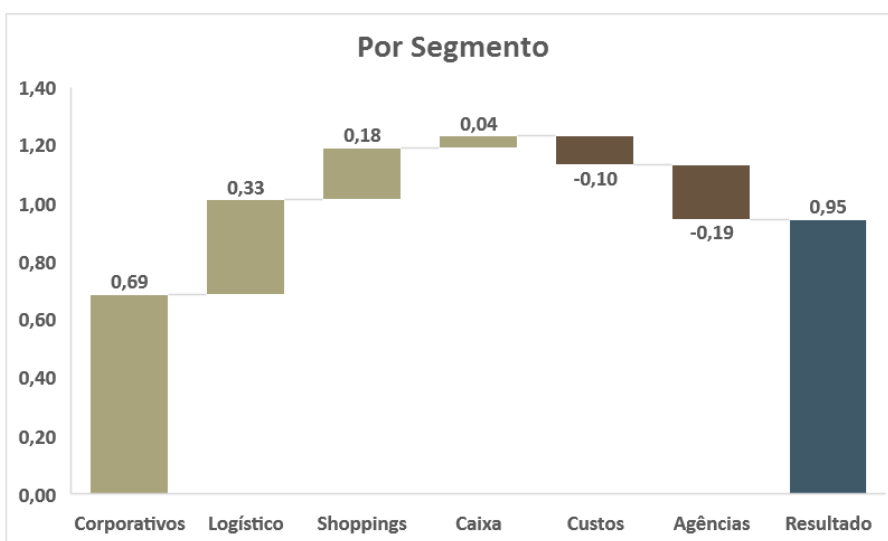
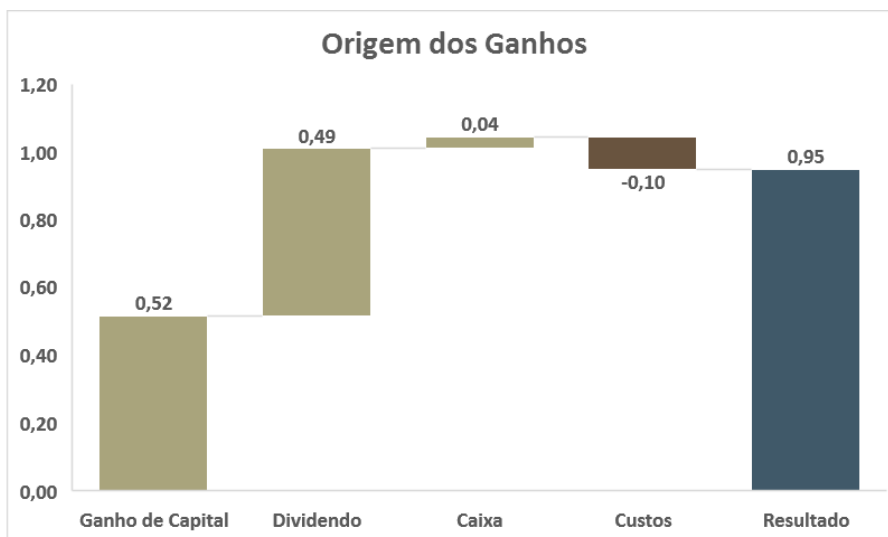
Composição Detalhada da Carteira (% Carteira)



Alocação por Segmento (% Carteira)



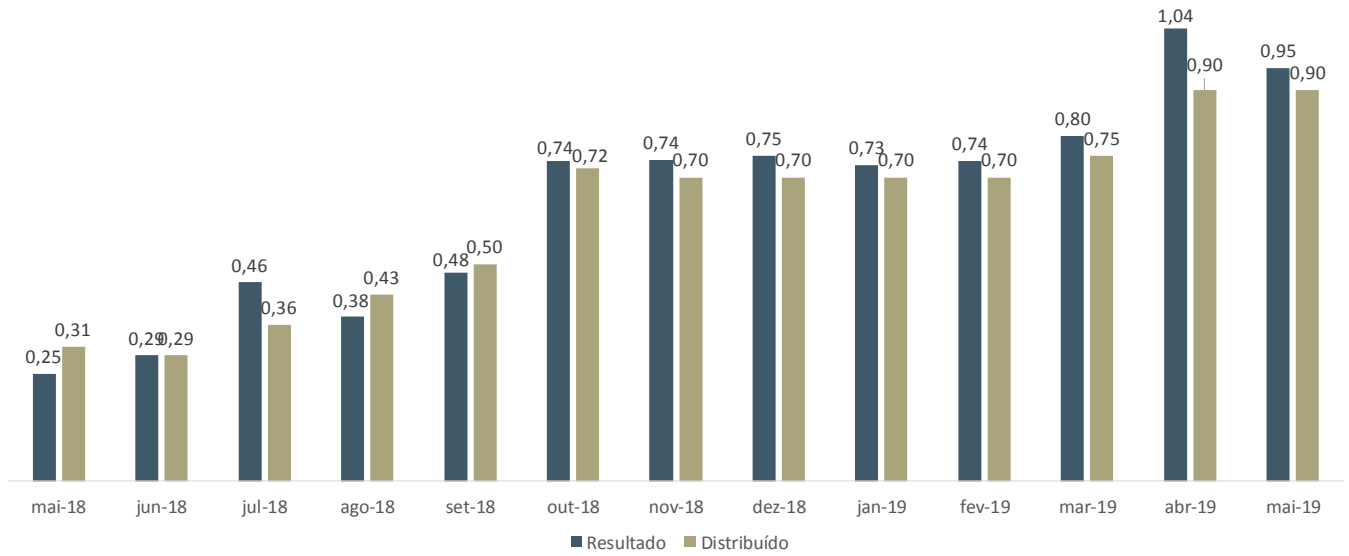
Composição dos Ganhos por Cota



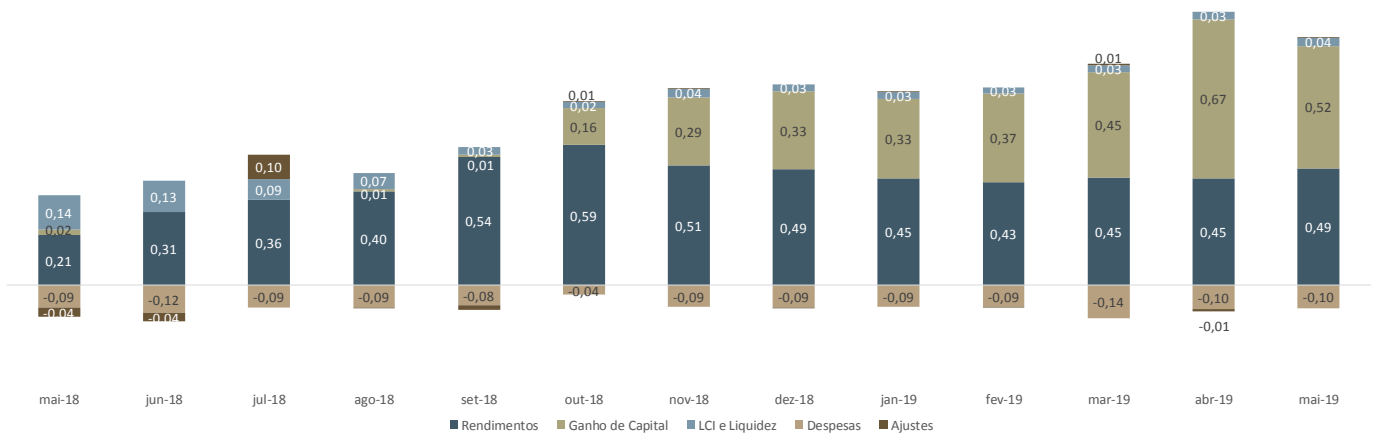
Mogno Fundo de Fundos

MOGNO
CAPITAL

Distribuição vs Resultado



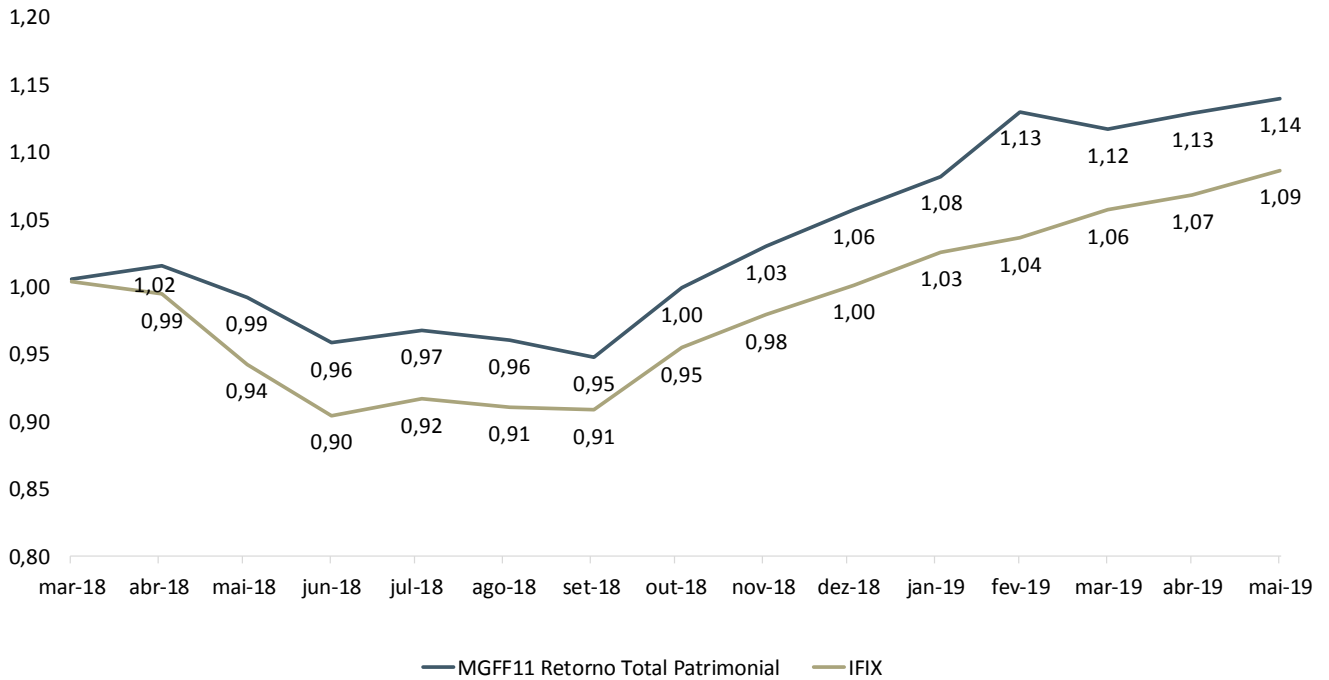
Resultado por Cota



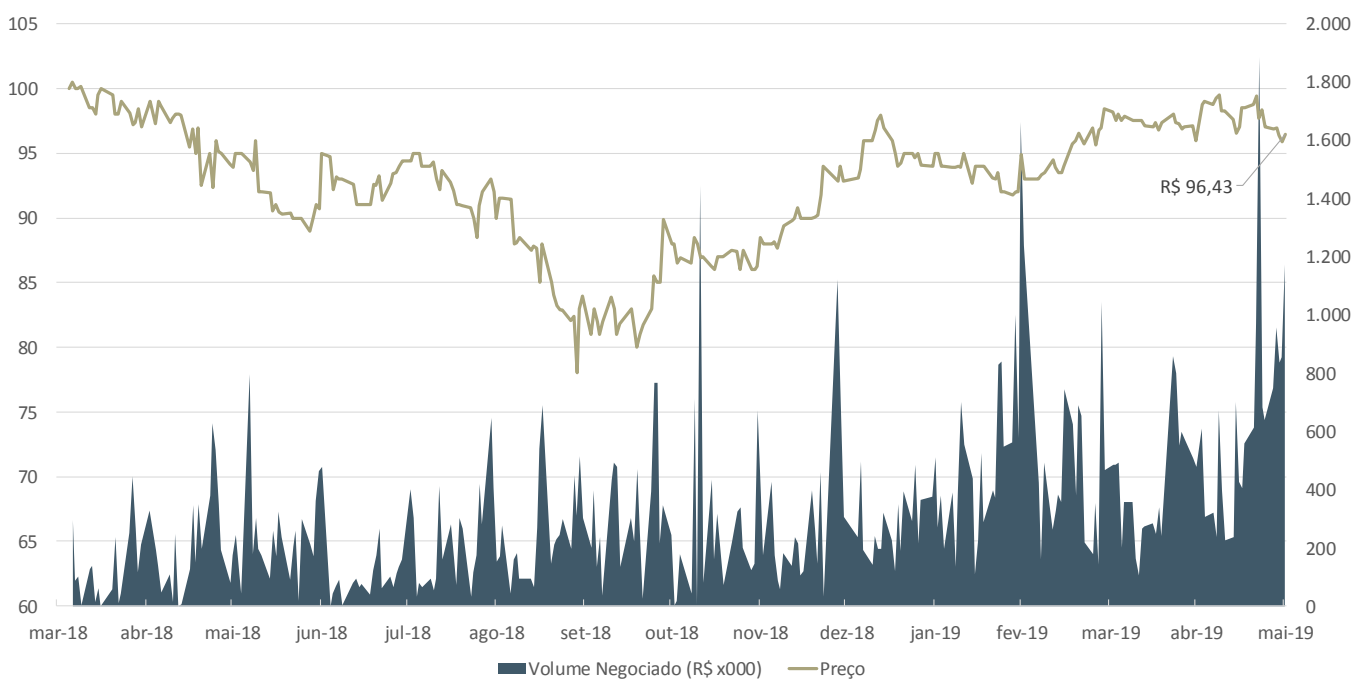
Mogno Fundo de Fundos

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
TRXL11	TRX Realty Logística Renda I	Logístico

Informações das Ofertas Privadas (CVM 476)

Oferta Privada	Informações	Links relevantes
RBRP11	Fundo com foco em corporativos	Informe Trimestral Site
VILG11	Galpões em Extrema (MG) geridos pela Vinci Partners	Fato Relevante
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.