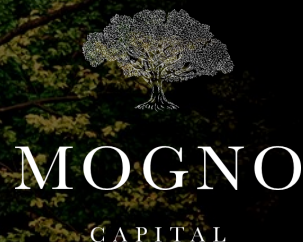


Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos — Julho 2019



Informações:

Nome: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Código de Negociação: MGFF11

Gestor: Mogno Capital Investimentos

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

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: 20% sobre a 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\$ 261.590.450,85

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 95,55

Cotas Emitidas: 2.737.842

Número de Cotistas: 12.730

Nota do Gestor

- Dividendo de R\$ 0,75/cota, yield anualizado de 9,5%
- 10º mês seguido com yield anualizado acima de 9,0%;
- Retorno total (variação patrimonial acrescida ao dividendo) de 0,63%;
- Variação da cota a mercado mais o dividendo distribuído renderam -1,6% em julho;
- Volume negociado foi de 18,3% do valor a mercado do fundo;
- 31,8% do portfólio em ofertas 476.

O mês de julho foi extremamente agitado para nosso fundo e muito produtivo. Desde a nossa segunda oferta de quotas, terminada dia 28 de junho, negociamos cerca de R\$ 180 milhões de reais de fundos imobiliários em nossa carteira, entre compras e vendas. Com isso terminamos o mês de julho com menos de 1% em caixa (contra 33,4% ao final de junho). Resultado que nos deixou bastante satisfeitos, uma vez que nossa expectativa era alocar esse caixa ao longo de um prazo mais dilatado. Isto é muito positivo para o fundo, uma vez que não carregamos uma posição desproporcional de caixa, diluindo o resultado potencial do fundo.

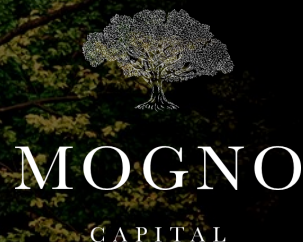
Os R\$ 144 milhões captados na segunda oferta de quotas do MGFF foram integralmente alocados através de negociações de blocos (R\$ 36,8 milhões), ofertas 400 (R\$ 38,7 milhões) e ofertas 476 (68,7 milhões). Além disso, aumentamos diversas posições a mercado, com parte do caixa que tínhamos disponível antes da oferta e com reduções nas posições de FFCI11, KNRI11, HGBS11, VILG11 e MALL11. Essas movimentações estão todas detalhadas na página 3 deste relatório.

Os recursos alocados em negociações em bloco foram para aumentos de posições existentes, com exceção de XPIN11, fundo no qual já tivemos posição (entramos na primeira oferta do fundo). Voltamos a alocar no fundo aproveitando que um investidor grande estava se desfazendo de sua posição, negociando um lote grande ao preço de R\$ 112,22/quota, valor que consideramos bastante atrativo para o papel (continuamos aumentando a posição através de compras a mercado).

As ofertas 400 foram apenas duas. KNRI11 e HSML12. Gostamos muito do time da Kinea e do trabalho que fazem junto aos ativos. Nunca tivemos posição no KNRI pois, na nossa visão, haviam oportunidades de risco/retorno mais interessantes em outros ativos. No entanto, pela primeira vez fizeram um aumento de capital aberto para investidores de fora do Itaú e com um desconto que, na nossa avaliação, justificou montarmos essa posição. Além do preço interessante é um fundo bastante líquido que nos dá flexibilidade para trabalhar essa posição de maneira interessante. Já a oferta de HSI Malls veio com bons ativos e um yield muito atrativo. Infelizmente a demanda foi sensivelmente acima do que esperávamos e conseguimos uma alocação bastante inferior ao que gostaríamos. Para nós, isso mostra a importância e quanto podemos agregar para nossos quotistas através de blocos e alocações em ofertas restritas, onde é muito mais fácil conseguir operações do tamanho que queremos para nosso portfólio.

Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos — Julho 2019



Isto posto, os quase R\$ 70 milhões que alocamos em ofertas 476 foram em quatro ativos, três fundos já existentes, JPPA11, RBRP11 e RBRY11. Esperamos que estes fundos, ainda que em diferentes estágios de maturação e montagem de carteira, venham a mercado no futuro próximo. E nossa expectativa é que isso traga ganhos expressivos para nossa carteira. O quarto fundo no qual alocamos é o BTG Malls, cujo portfólio ainda não podemos divulgar muitas informações a respeito. No entanto, estamos muito otimistas com essa posição e com o fato de conseguirmos dar acesso a mais um investimento restrito aos nossos quotistas.

Do lado das vendas, mencionadas resumidamente acima, basicamente zeramos nossas posições em FFCI11, VILG11, MALL11 e HGBS11. Destas, vale mencionar a posição de MALL11, que começamos a montar recentemente e o papel andou mais rápido do que esperávamos, com isso vendemos tudo. Havendo uma oportunidade de compra mais interessante é uma posição que consideraremos voltar a montar. E também a venda de HGBS11, que foi nossa maior alocação de novembro de 2018 até abril de 2019, respondendo por 10% do nosso portfólio por boa parte desse período. O racional da venda foi basicamente uma alteração em nossa exposição ao setor de shoppings, em decorrência das oportunidades oferecidas por HSML12 e BPML11. Felizmente o momento foi fortuito e conseguimos vender essa posição perto das máximas recentes do papel. Gostamos muito do time de gestão do HGBS11 e certamente é uma posição que está no nosso radar para voltar a fazer parte de nossa alocação.

Atualmente nosso fundo está com uma posição ligeiramente acima de 30% em ofertas 476 que ainda não estão sendo negociadas e, portanto, apresentam nenhuma, ou quase nenhuma, variação de preço de quota. Como o mercado esta com desempenho forte dos últimos meses é normal que fiquemos um pouco para trás. Nos últimos três meses a variação total do nosso portfólio (variação de PL + dividendos) teve um desempenho abaixo do IFIX. Gostaríamos de reiterar que isso é absolutamente normal e esperado. Além de parte do nosso portfólio não estar sendo marcada, conforme explicado acima, estamos muito mais preocupados em fazer bons investimentos que trarão resultados expressivos ao longo do tempo, do que bater qualquer indicador de mercado no curto prazo. Além disso, o IFIX tem sido puxado para cima pelo forte desempenho de fundos de agências bancárias (BBPO11 foi a maior contribuição positiva ao índice no mês). Como já dissemos algumas vezes em nossos relatórios, não acreditamos que a equação de risco retorno que esses fundos oferecem atualmente é assimétrica a nosso favor (ao contrário, na verdade) e, portanto, continuamos tranquilos com nossa decisão de ter zero exposição a esses fundos, mesmo que isso possa nos fazer perder ganhos de curto prazo.

Gostaríamos de agradecer todos os quotistas e investidores que nos deram mais um voto de confiança e subscreveram nossa segunda oferta de quotas. Seguimos muito otimistas com as perspectivas de retorno de nossas posições, especialmente depois que o Banco Central confirmou nossa expectativa de taxas de juros menores ao passar a SELIC para 6,0% no final de julho.

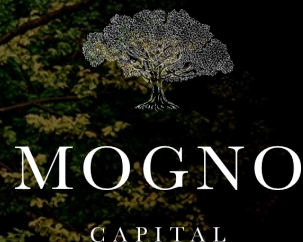
Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

Mogno Fundo de Fundos



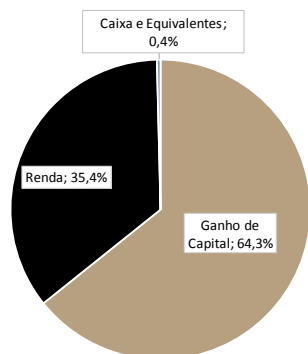
Resultado do MGFF11 *

	Julho	Junho	Maior	Abril	Março	Fevereiro	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	883.068	521.942	594.988	545.487	546.028	523.513	8.457.866
Ganho de Capital	570.840	1.229.451	623.345	806.898	537.723	451.079	5.621.583
LCI e Liquidez	252.315	87.721	42.680	38.130	34.183	30.885	1.569.191
Despesas (+/-)	-247.061	-141.832	-116.221	-121.418	-167.583	-108.703	-2.030.027
(+/-) Ajustes	-9.580	182.083	2.208	-12.106	9.752	-6.119	173.100
Resultado	1.449.582	1.879.365	1.146.999	1.256.991	960.103	890.655	13.791.712

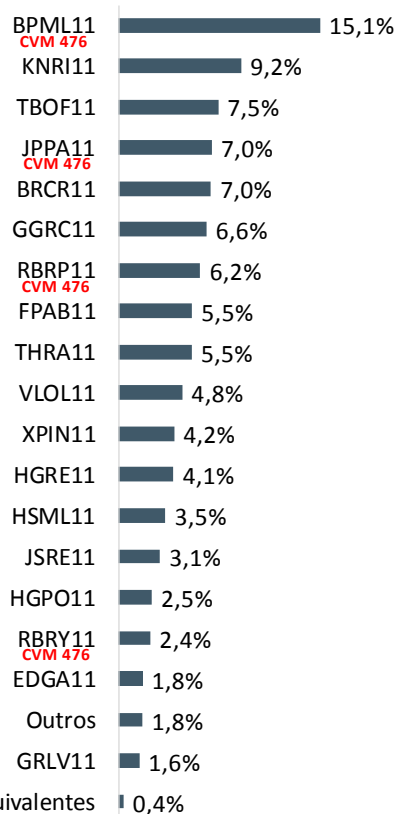
* DRE resumida do Fundo.

** O Fundo iniciou suas atividades no dia 27 de março de 2018

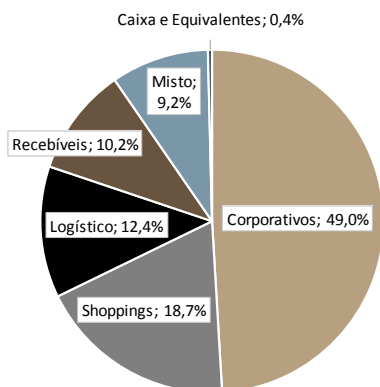
Alocação por Estratégia (%Carteira)



Composição Detalhada da Carteira (%Carteira)



Alocação por Segmento (%Carteira)



CONTATO:

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

ENDEREÇO:

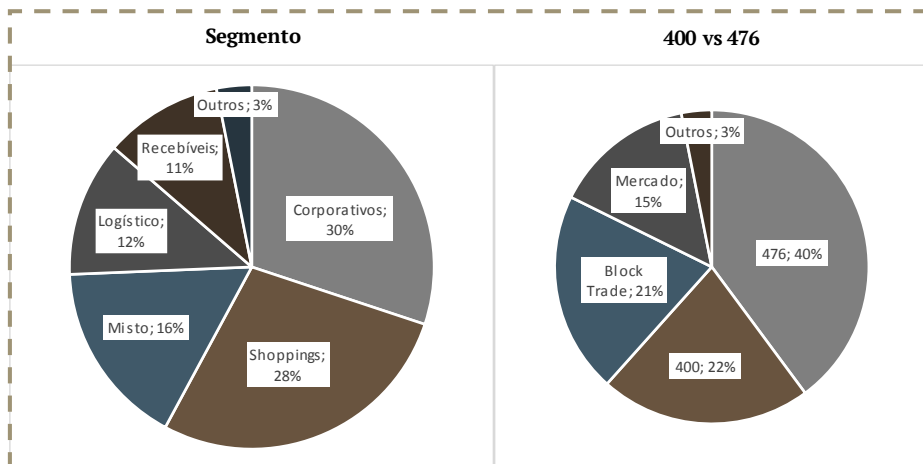
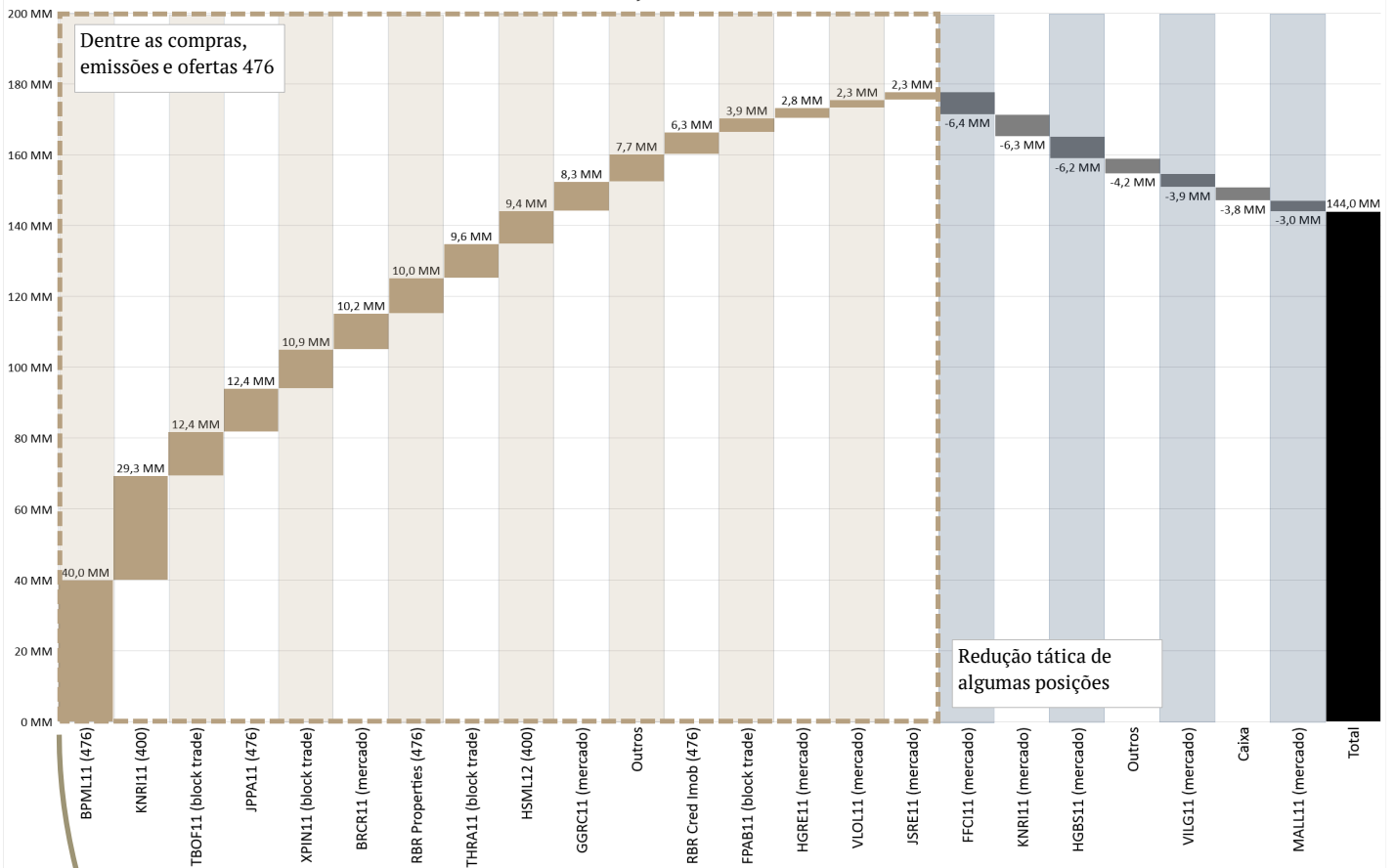
Rua Iguatemi, 192 - 21º andar
Itaim Bibi - São Paulo/SP
01451-010



Mogno Fundo de Fundos

MOGNO
CAPITAL

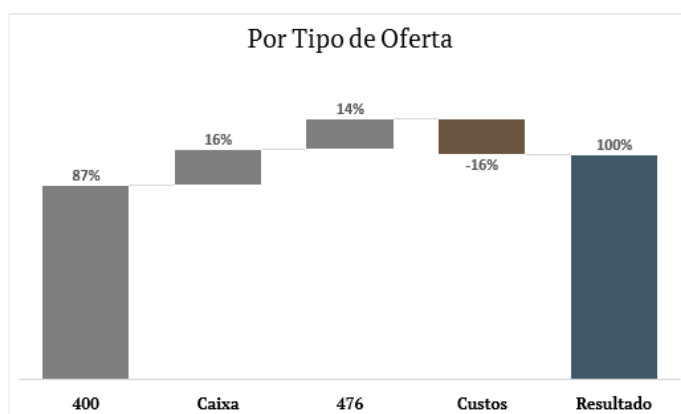
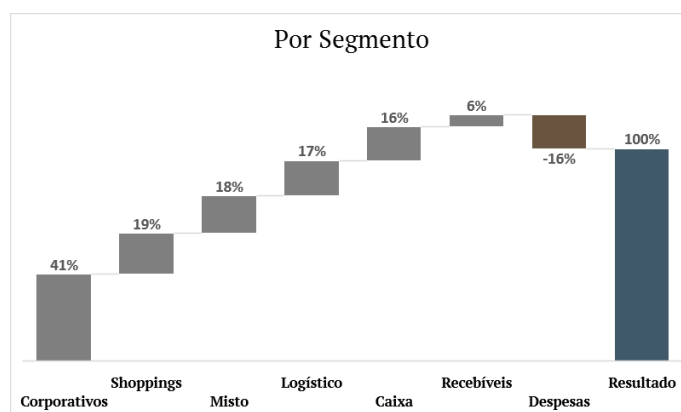
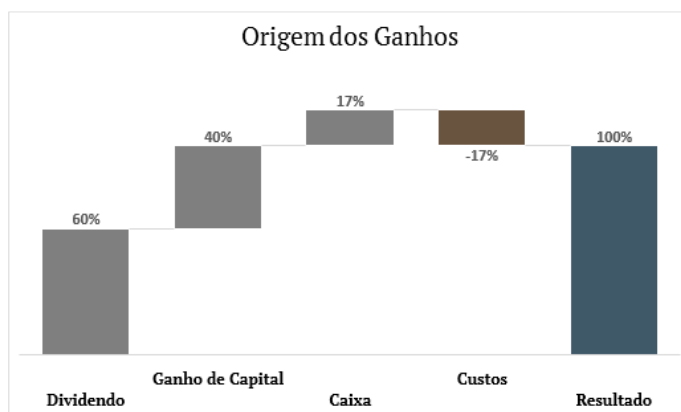
Alocação—2ª Emissão (18/06/2019—31/07/2019)



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

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

Composição do Resultado (%Carteira)



CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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

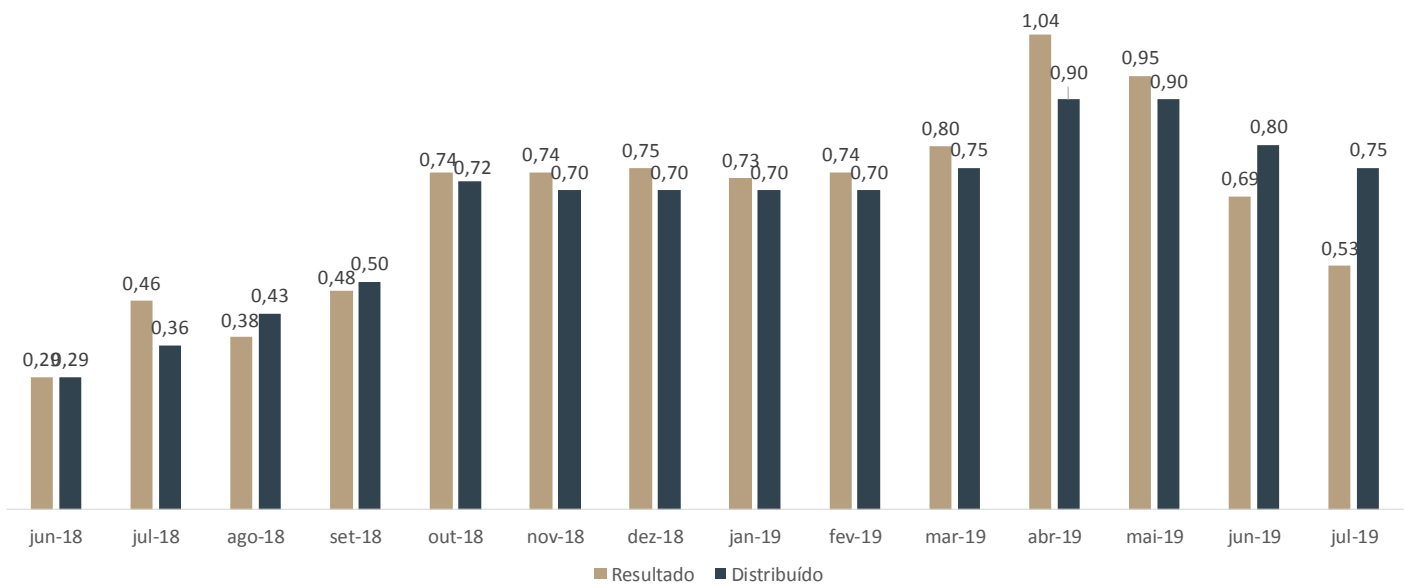


Mogno Fundo de Fundos

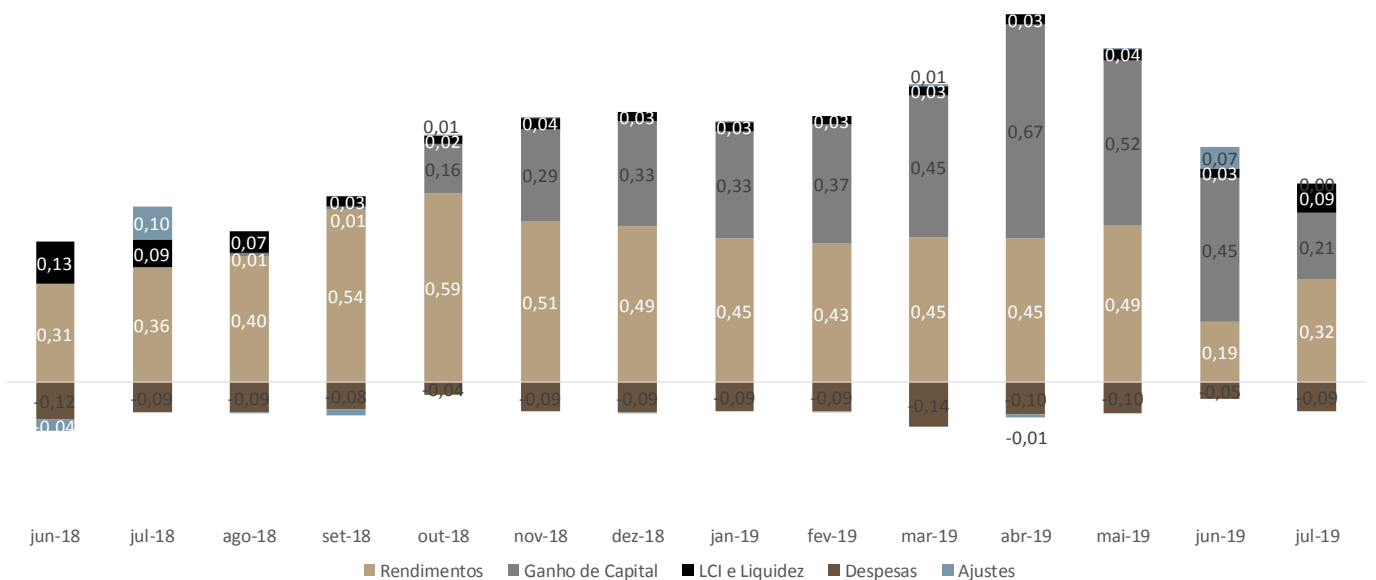
MOGNO

CAPITAL

Distribuição vs Resultado



Resultado por Cota



CONTATO:

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

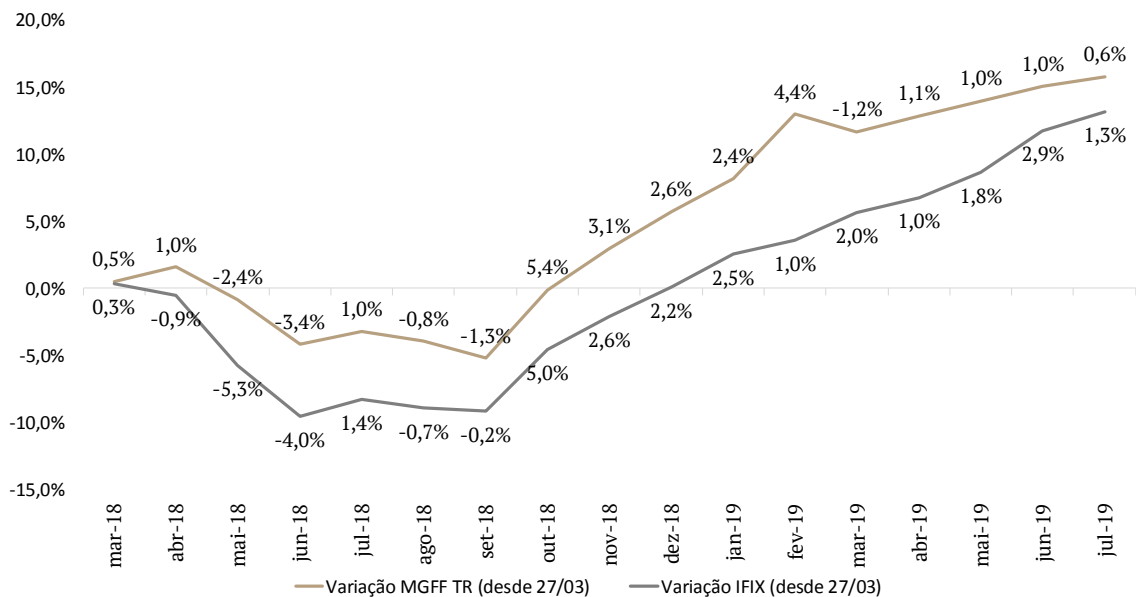
ENDEREÇO:

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

Mogno Fundo de Fundos



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



Volume vs. Variação de Preço do MGFF11



CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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

Glossário

BRCR11	BTG Pactual Corporate Office Fund	Corporativos
EDGA11	Edifício Galeria	Corporativos
FFCI11	Rio Bravo Renda Corporativa	Corporativos
FPAB11	Projeto Água Branca	Corporativos
GGRC11	GGR COVEPI Renda FII	Logístico
GRLV11	CSHG GR Louveira	Logístico
HGBS11	CSHG Brasil Shopping	Shoppings
HGPO11	CSHG JHSF Prime Offices	Corporativos
HGRE11	CSHG Real Estate	Corporativos
HSML11	HSI Malls	Shoppings
IRDM11	Iridium Recebíveis Imobiliários	Misto
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	Corporativos
KNRI11	Kinea Renda Imobiliária	Misto
NSLU11	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	Hospital
SDIL11	SDI Logística Rio	Logístico
TBOF11	TB Office	Corporativos
THRA11	Cyrela Thera Corporate	Corporativos
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	Corporativos
XPIN11	XP Industrial	Logístico

Glossário

Oferta Privada

BTG Malls
FII Hire Properties
JPP Allocation Mogno
RBR Desenvolvimento III
RBR Private Crédito Imobiliário
RBR Properties
Yaguara Capital High Yield

Informações

Fundo privado de shoppings do BTG
Fundo de Incorporação da Hire Capital
Fundo de CRI High Yield gerido pela JPP
Fundo de Incorporação da RBR
Fundo de crédito da RBR
Fundo com foco em Corporativos
Fundo de CRI High Yield gerido pela Yaguara 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.