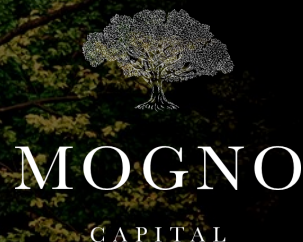


Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos — Agosto 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\$ 409.226.780,51

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 95,54

Cotas Emitidas: 4.283.471

Número de Cotistas: 16.253

Nota do Gestor

- Dividendo de R\$ 0,70/cota, yield anualizado de 8,6%
- 11º mês seguido com yield anualizado acima de 8,0%;
- Retorno total (variação patrimonial acrescida ao dividendo) de 0,73%;
- Variação da cota a mercado mais o dividendo distribuído renderam 4,2% em agosto;
- Volume negociado foi de 20,3% do valor a mercado do fundo;
- 23,6% do portfólio em ofertas 476;
- Os rendimentos distribuídos sobre os respectivos preços de mercado ao longo dos meses desde o início de 2019 foi de 6,4%, o que representa 183,2% do CDI.

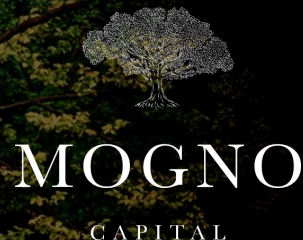
Ao longo do mês de agosto fizemos nossa terceira captação de recursos e o fundo atingiu um valor de mercado de R\$ 436,8 milhões. Com isso, nos últimos três meses o fundo quase triplicou de valor, saindo dos R\$ 116,3 milhões de valor de mercado que tinha no final de maio. Optamos por fazer duas ofertas seguidas pois enxergamos diversas novas ofertas interessantes, o que nos permitiu alocar os recursos de maneira muito rápida e diversos investidores que participaram da oferta encerrada em junho demonstraram interesse em alocar mais recursos do que conseguirem devido ao rateio que sofreram. Como esperávamos, este crescimento fez com que tivéssemos que aumentar nosso nível de exigência quanto a liquidez dos fundos que temos no portfólio, por outro lado, a facilidade para negociar blocos, participar de ofertas restritas e estruturar oportunidades também aumentou significativamente.

Como mencionamos algumas vezes, acreditamos que é importante ter recursos em caixa, algo como 5 – 10% do portfólio para podermos aproveitar oportunidades que aparecem no dia-a-dia. Conforme crescemos nestes últimos meses temos conseguido nos aproveitar bastante de carregar essa posição em liquidez e conforme ela aumenta, tem sido mais e mais interessante, afinal de contas, não são todos os investidores de fundos imobiliários que dispõem de R\$ 20 – 40 milhões que podem ser alocados imediatamente. Essa agilidade tem nos permitido fazer blocos muito interessantes, muitas vezes sensivelmente abaixo de valor de mercado. Gostamos desta estratégia uma vez que nos permite realizar operações com uma boa margem de segurança e trazer retornos de curto prazo para o portfólio com uma menor correlação com o resto da carteira.

Apesar do mercado estar com uma demanda bastante aquecida para fundos imobiliários, termos conseguido aumentar o fundo de forma expressiva sem diminuir a renda que tínhamos pagando, mesmo com a queda da SELIC e dos números de inflação, acreditamos que ainda estamos longe de um tamanho que ainda conseguimos operar com tranquilo e estarmos convencidos de que os ganhos de escala compensam o fato de termos que deixar algumas oportunidades menores e mais ilíquidas de lado, devemos dar um tempo maior até a próxima oferta até alocarmos todo o caixa levantado (nossa estimativa é que esse processo deve terminar no final de setembro) e destravarmos valor em parte das ofertas restritas que temos no portfólio.

Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos — Julho 2019



Ao longo do mês zeramos nossas posições em FFCI11 e GGRC11. Este último foi por bastante tempo uma das grandes posições que carregamos no portfólio, mas aproveitamos a alta expressiva que o fundo teve ao longo de 2019 para desmontar nossa alocação e diminuir nossa exposição ao setor de logística, que estamos vendo de forma menos atrativa. Vendemos mais de R\$ 16 milhões em agosto a um preço médio próximo de R\$ 139/quota. Além disso, continuamos vendendo KNRI11, que compramos com os recursos da segunda oferta de quotas do MGFF11 com desconto significativo para o valor de mercado e vemos basicamente como uma posição de caixa.

Do outro lado, nossas maiores aquisições que fizemos em agosto foram HSML11, TBOF11, HGBS11 e ALZR11. Em nossa opinião o HSML11 deveria operar sensivelmente acima do preço atual, então aproveitamos que o fundo começou negociando na casa de R\$ 103-104 por quota para aumentar nossa posição, uma vez que a oferta inicial do fundo sofreu um rateio enorme. Aproveitamos também a oferta de HGBS11, que fez com o que preço de mercado caísse para casa dos R\$ 241/quota para fazer um bloco, trade que se provou acertado bastante rapidamente, uma vez que o fundo fechou o mês cotado acima de R\$ 253/quota. Como notarão nas páginas 3 e 4 deste relatório, fizemos um bloco de uma posição que ainda gostaríamos de divulgar. Apesar de sempre termos uma postura a favor da transparência, esta é uma posição um pouco menos líquida então queremos aumentar nossa posição por mais algum tempo antes de divulgá-la e explicar o racional. Além das compras realizadas, encerramos o mês com cerca de R\$ 73 milhões comprometidos com ofertas que ainda não foram liquidadas, conforme gráfico na página 4. Com isso a posição do portfólio alocada em ofertas restritas passou de 31,8% para 23,6% do total do fundo e a posição de BTG Malls, que fechou o mês de julho como a maior do portfólio foi diluída e ficou bastante próxima ao tamanho da nossa alocação em TBOF11.

Gostaríamos de agradecer mais uma vez a confiança dos nossos quotistas, que agora são quase 17 mil investidores que tornaram possível nossa terceira emissão e que tem, mês após mês, aumentado a liquidez do MGFF11, que atingiu a casa de 2,5 milhões de reais por dia em agosto. Continuamos bastante otimistas com nosso portfólio e com as perspectivas em geral para o mercado de fundos imobiliários.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

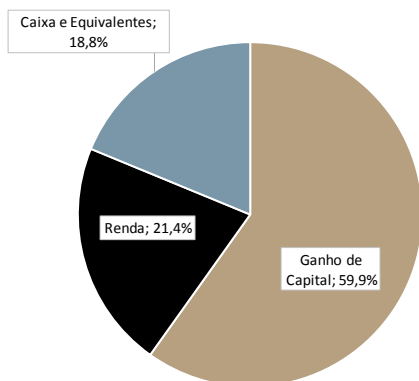
Resultado do MGFF11 *

	Agosto	Julho	Junho	Maiο	Abril	Março	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	993.772	883.068	521.942	594.988	545.487	546.028	9.451.638
Ganho de Capital	969.376	570.840	1.229.451	623.345	806.898	537.723	6.590.959
LCI e Liquidez	160.057	252.315	87.721	42.680	38.130	34.183	1.729.248
Despesas (+/-)	-307.850	-247.061	-141.832	-116.221	-121.418	-167.583	-2.337.877
(+/-) Ajustes	2.868	-9.580	182.083	2.208	-12.106	9.752	175.968
Resultado	1.818.224	1.449.582	1.879.365	1.146.999	1.256.991	960.103	15.609.936

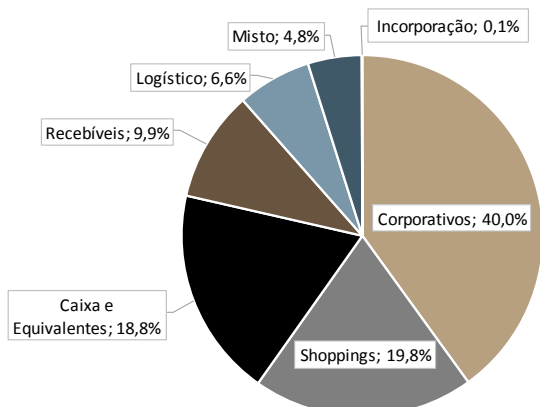
* DRE resumida do Fundo.

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

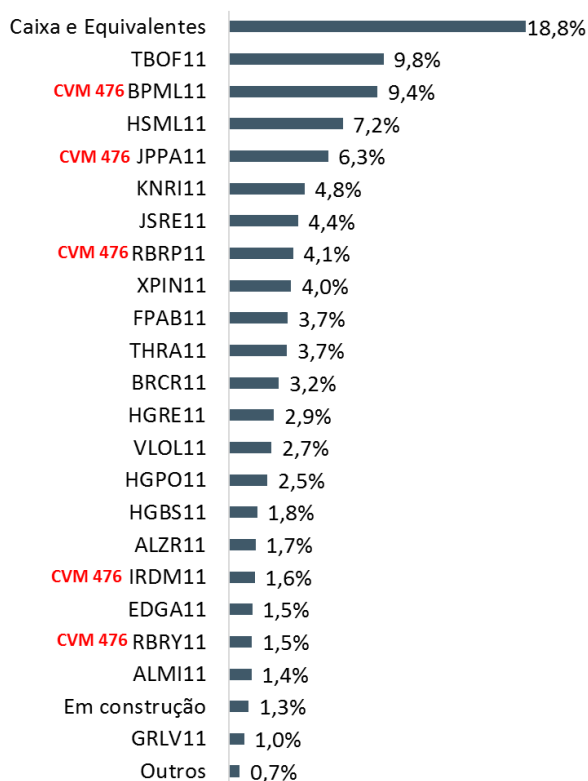
Alocação por Estratégia (%Carteira)



Alocação por Segmento (%Carteira)



Composição Detalhada da Carteira (%Carteira)



CONTATO:

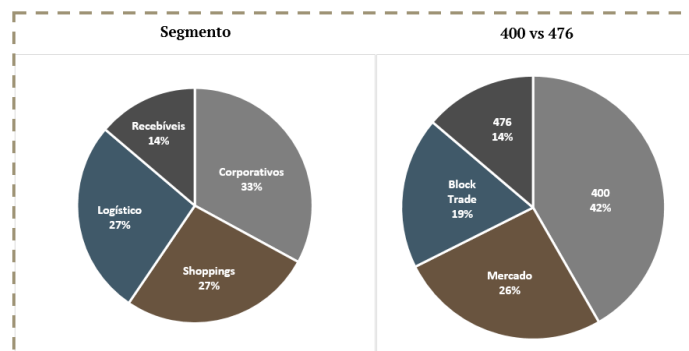
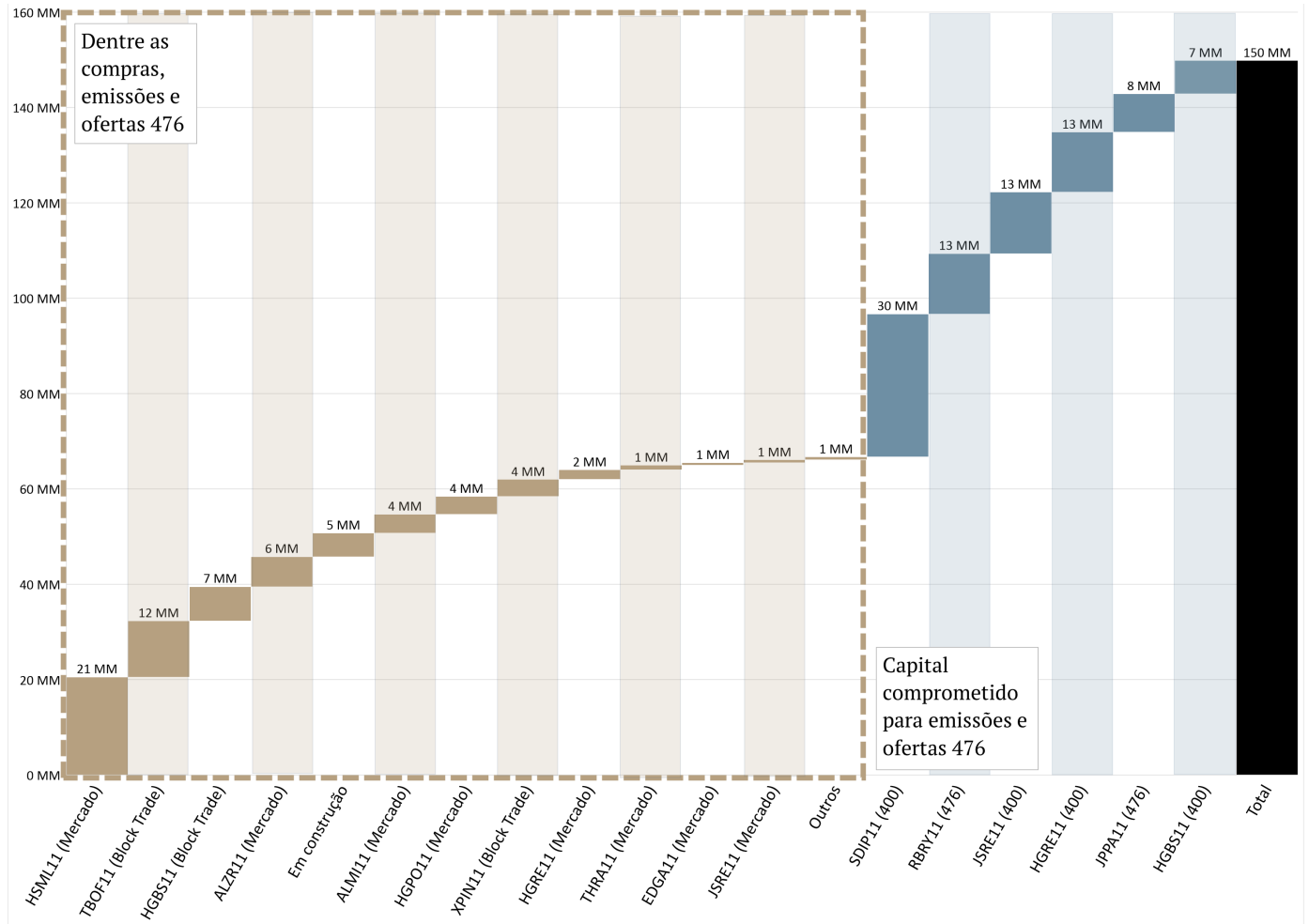
comercial@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

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



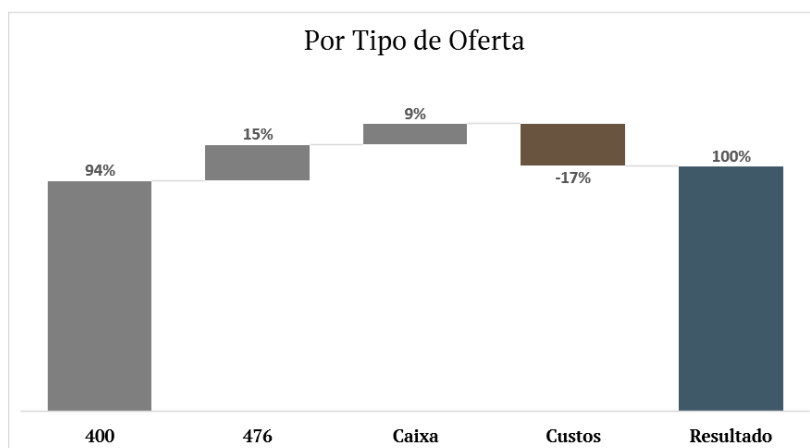
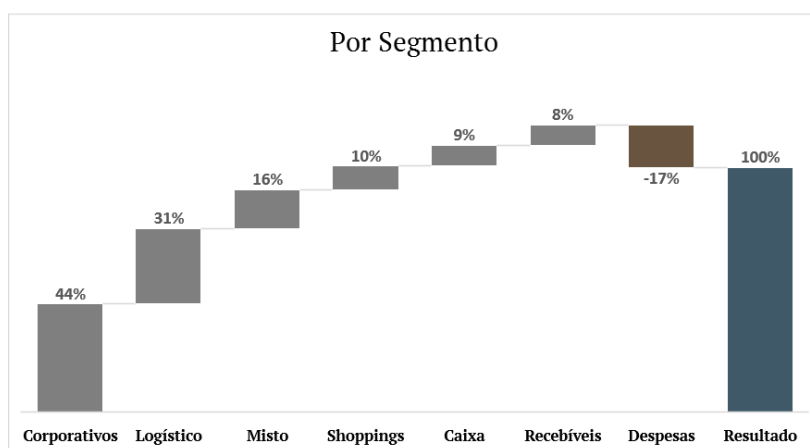
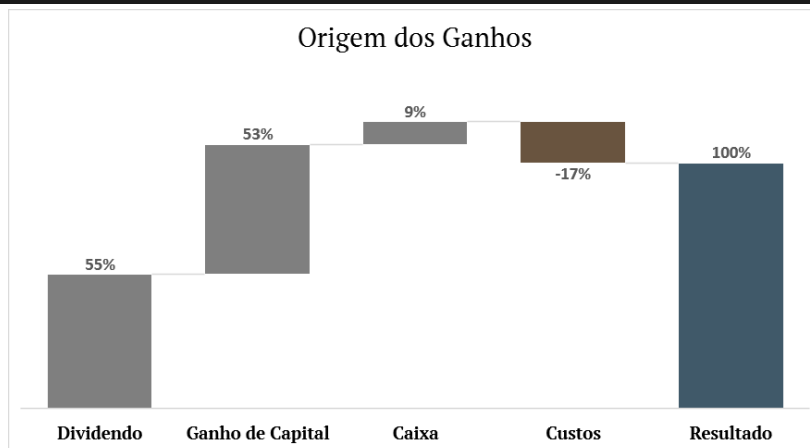
Alocação – 3ª Emissão (12/08/2019–30/08/2019)



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:

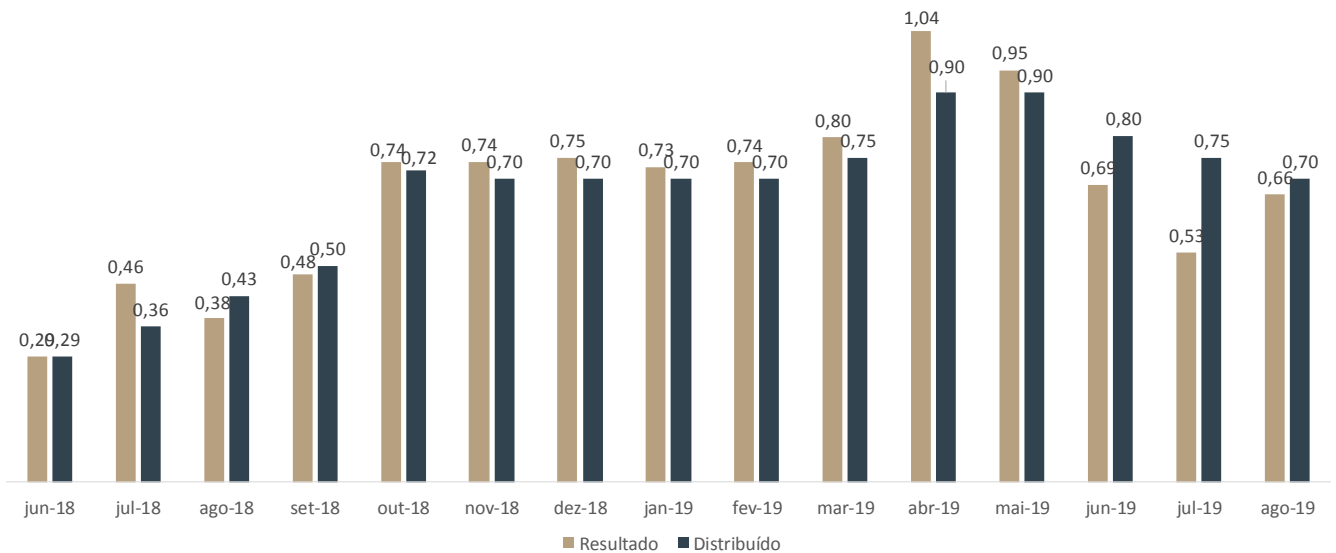
Rua Iguatemi, 192 - 21º andar
Itaim Bibi – São Paulo/SP
01451-010



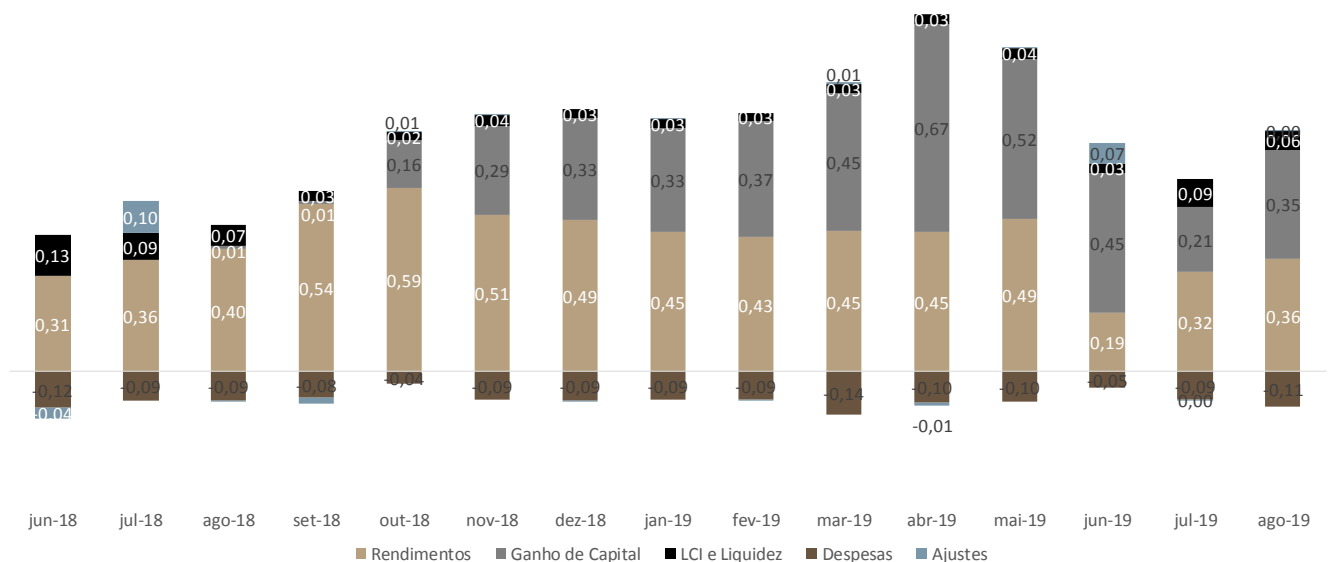
MOGNO
CAPITAL

Mogno Fundo de Fundos

Distribuição vs Resultado



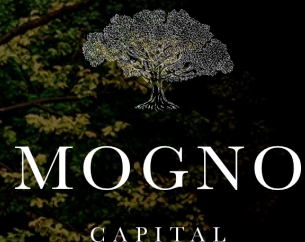
Resultado por Cota



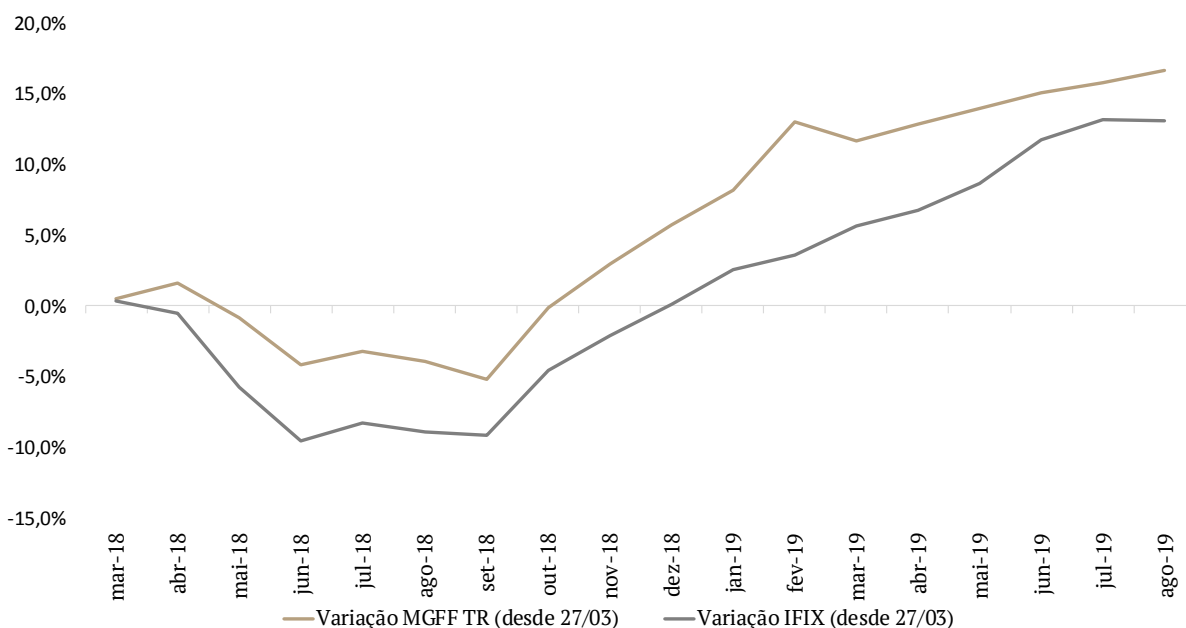
CONTATO:
comercial@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

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
SDIP11	SDI Properties	Corporativos
TBOF11	TB Office	Corporativos
THRA11	Cyrela Thera Corporate	Corporativos
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	Corporativos
XPIN11	XP Industrial	Logístico

Glossário

Oferta Privada

Informações

BTG Malls	Fundo privado de shoppings do BTG
FII Hire Properties	Fundo de Incorporação da Hire Capital
JPP Allocation Mogno	Fundo de CRI High Yield gerido pela JPP
RBR Desenvolvimento III	Fundo de Incorporação da RBR
RBR Private Crédito Imobiliário	Fundo de crédito da RBR
RBR Properties	Fundo com foco em Corporativos
Yaguara Capital High Yield	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.