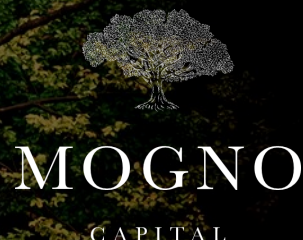


Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos — Outubro 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\$ 417.852.757,76

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 97,55

Cotas Emitidas: 4.283.471

Número de Cotistas: 23.291

Nota do Gestor

PANORAMA DO MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS:

O mês de outubro para o mercado de fundos imobiliários foi realmente muito bom: o IFIX atingiu a maior alta entre os indicadores econômicos, apresentando um crescimento de 4,01%. O acumulado do ano está em 18,71%. Vale destacar que a Ibovespa ficou em segundo lugar com crescimento de 2,36%.

PRINCIPAIS NÚMEROS DO MGFF11:

- Dividendo de R\$ 0,70/cota, *yield* anualizado de 8,0%.
- 13º mês seguido com *yield* anualizado acima de 8,0%.
- Retorno total (variação patrimonial acrescida ao dividendo) de 2,8%.
- Variação da cota a mercado mais o dividendo distribuído renderam 5,2% no mês.
- Volume negociado de 18,9% do valor a mercado do fundo.
- 35,4% 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 8,4%, o que representa 176,3% do CDI no ano.

ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS:

Operamos sensivelmente menos esse mês de outubro se comparado ao mês anterior, pois estávamos com menos caixa e tínhamos como objetivo principal executar trocas de posições estritamente necessárias para focar no que entendemos ser as melhores oportunidades de alocação de capital nesse momento, além de ajustes de curto prazo.

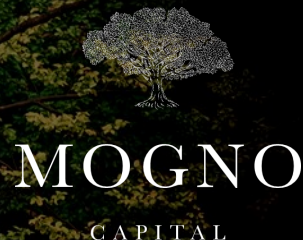
As únicas diminuições significativas que realizamos foram XPIN e HSML. Nossa decisão foi embasada simplesmente por julgar que havia outras oportunidades mais interessantes de alocação de curto prazo e pelo fato de que estes fundos farão ofertas no futuro em preços que nos permitem remontar, pelo menos parte das posições, a preços que julgamos interessantes.

Já as únicas compras significativas foram as ofertas do HGRE e FFCI (agora RCRB) pois ambas ofertas estavam apresentando preços bastante descontados em relação aos preços de tela.

Como já mencionado em outros relatórios, continuamos aproveitando essas oportunidades de ganhos de curto prazo, enquanto focamos a maior parte da carteira em ativos com ganhos expressivos esperados nos médio e longo prazos.

Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos — Outubro 2019



COMENTÁRIOS DO GESTOR:

A variação do PL + dividendo do fundo foi de 2,73%, abaixo do IFIX. Isso é facilmente justificado, pois mais de um terço do nosso portfólio está em operações 476, sendo que a maior parte ainda não foi negociada em bolsa. Portanto, é natural que a nossa carteira tenha variações menores que o mercado. No entanto, continuamos com um desempenho acumulado acima do IFIX e bastante confiantes que essas operações logo trarão ganhos importantes para o fundo.

Como deixamos bem claro em nossos relatórios mensais, nos quais fazemos questão de sempre que possível abrir a composição de nossa carteira, assim que foi aprovada a compra de fundos administrados pelo BTG pelo MGFF, em março de 2019, começamos a montar uma posição em TBOF de forma agressiva. Essa se tornou a segunda maior posição de nossa carteira.

Importante ressaltar que sempre gostamos e acreditamos nesse produto, tanto que em nossas carteiras administradas já tínhamos essa posição há muitos anos. Trata-se de um imóvel de ótima qualidade, boa localização, de um tamanho que o torna bastante atraente e que estava com preços competitivos para o ativo que é.

No dia 28 de outubro, o BTG, como administrador do fundo, convocou uma AGE do fundo TBOF11 para que os quotistas votassem a cerca de uma proposta de venda do único imóvel detido pelo fundo, o Tower Bridge. A assembleia em questão, foi convocada pela Hedge Investments e ocorreu no dia 18 de novembro. Ao longo das deliberações, o BTG informou os presentes que recebeu uma nova proposta – válida – por parte do JD Real Estate Multigestão FII, do Safra, equivalente a um preço de R\$ 105/quota. Com isso os representantes do Hedge AAA, proponente da proposta a ser avaliada, retiraram a mesma da pauta.

Conforme descrito acima, montamos a posição de TBOF11 no MGFF11 entre abril e novembro e a um preço médio sensivelmente abaixo da proposta do Safra. Partindo da premissa que essa oferta poderia ser concluída até o final de janeiro de 2020, realizaríamos uma TIR bruta na nossa posição de aproximadamente 52% a.a.. Ou seja, esta proposta nos permitiria realizar um lucro muito interessante para nossa carteira e reciclar parte relevante do caixa do fundo. Além disso, entendemos que essa proposta de aquisição, em termos do valor do imóvel tijolo, no momento de mercado que estamos e nos contratos de locação vigentes, está muito boa.

Portanto, como gestores, cuja parte central do nosso trabalho reside em alocar capital de maneira eficiente, olhando curto, médio e longo prazo, entendemos que essa proposta é muito interessante e tem nosso apoio, tanto pelo preço, quanto pela seriedade e tamanho do proponente e o fato do fundo que fez a proposta já ter a maior parte dos recursos necessários para a compra em caixa.

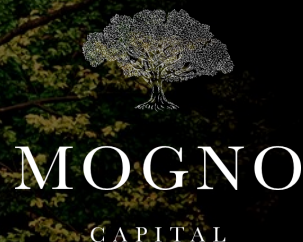
Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: mogno.capital/mgff11

E-mail: ri@mogno.capital

Mogno Fundo de Fundos

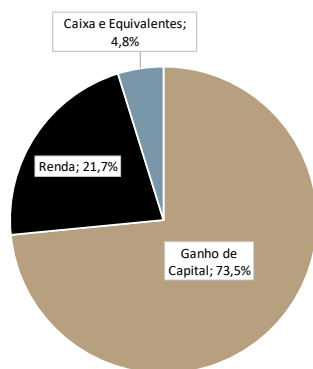


Resultado do MGFF11 *

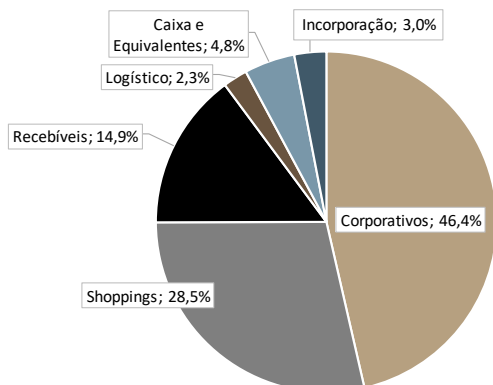
	Outubro	Setembro	Agosto	Julho	Junho	Mai	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	1.097.395	1.423.217	993.772	883.068	521.942	594.988	11.972.250
Ganho de Capital	704.513	3.694.196	969.376	570.840	1.229.451	623.345	10.989.667
LCI e Liquidez	59.197	234.811	160.057	252.315	87.721	42.680	2.023.256
Despesas (+/-)	-368.820	-391.861	-307.850	-247.061	-141.832	-116.221	-3.098.557
(+/-) Ajustes	2.868	2.868	2.868	-9.580	182.083	2.208	181.705
Resultado	1.495.154	4.963.231	1.818.224	1.449.582	1.879.365	1.146.999	22.068.320

* DRE resumida do Fundo.

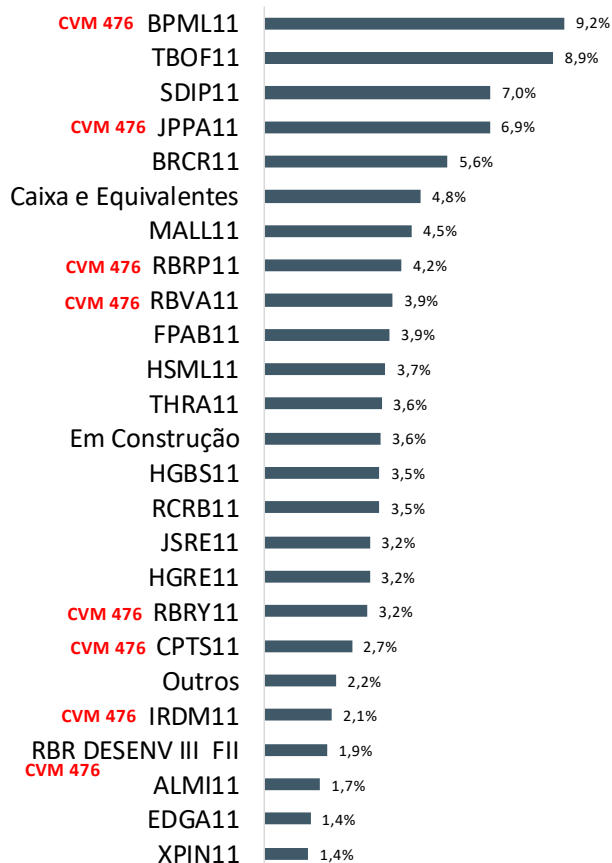
Alocação por Estratégia (%Carteira)



Alocação por Segmento (%Carteira)



Composição Detalhada da Carteira (%Carteira)



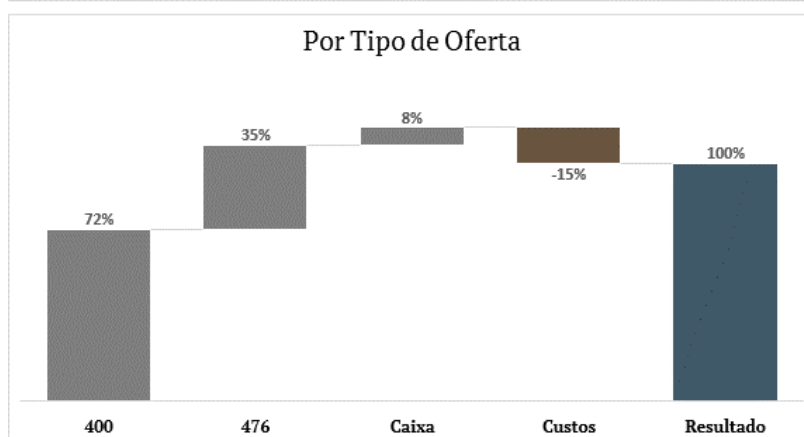
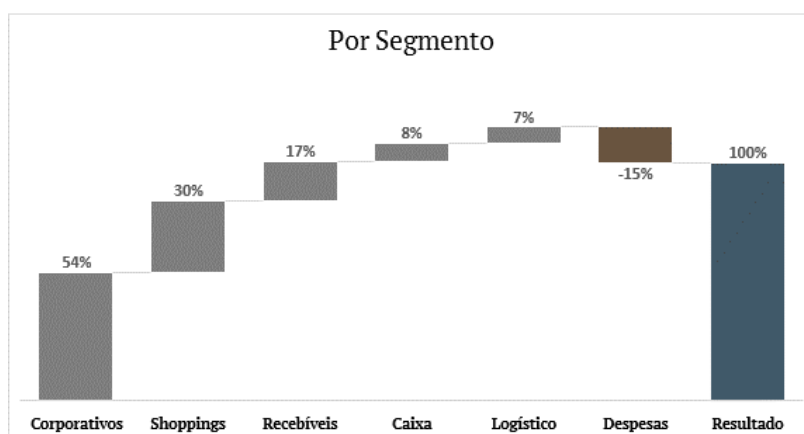
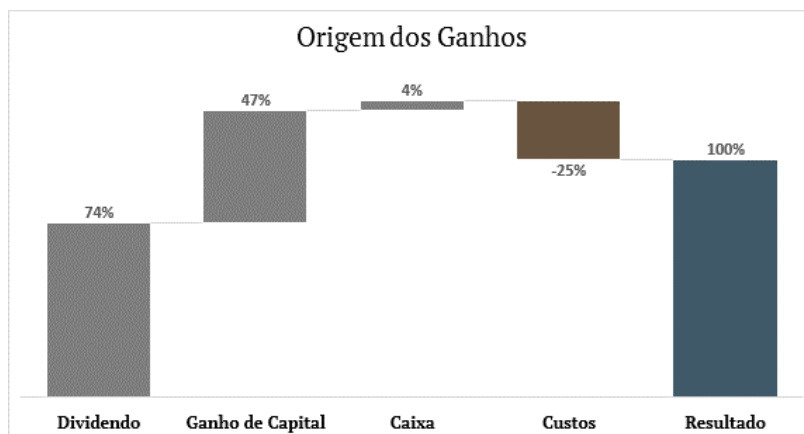
CONTATO:

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

ENDEREÇO:

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

Composição do Resultado (%Carteira)



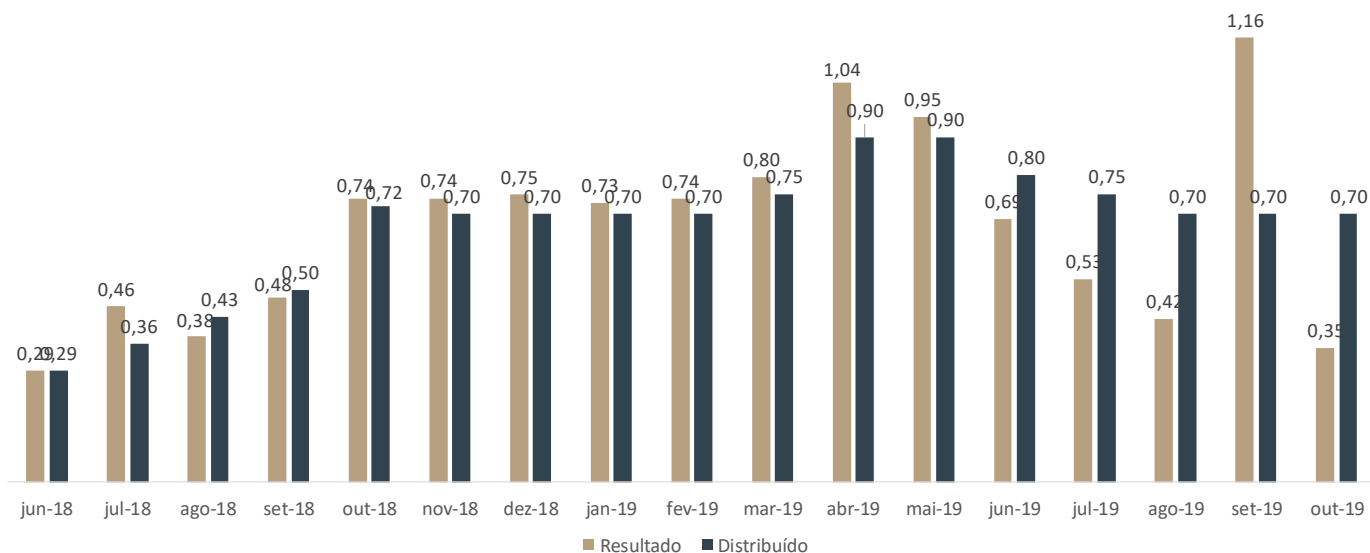
CONTATO:

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

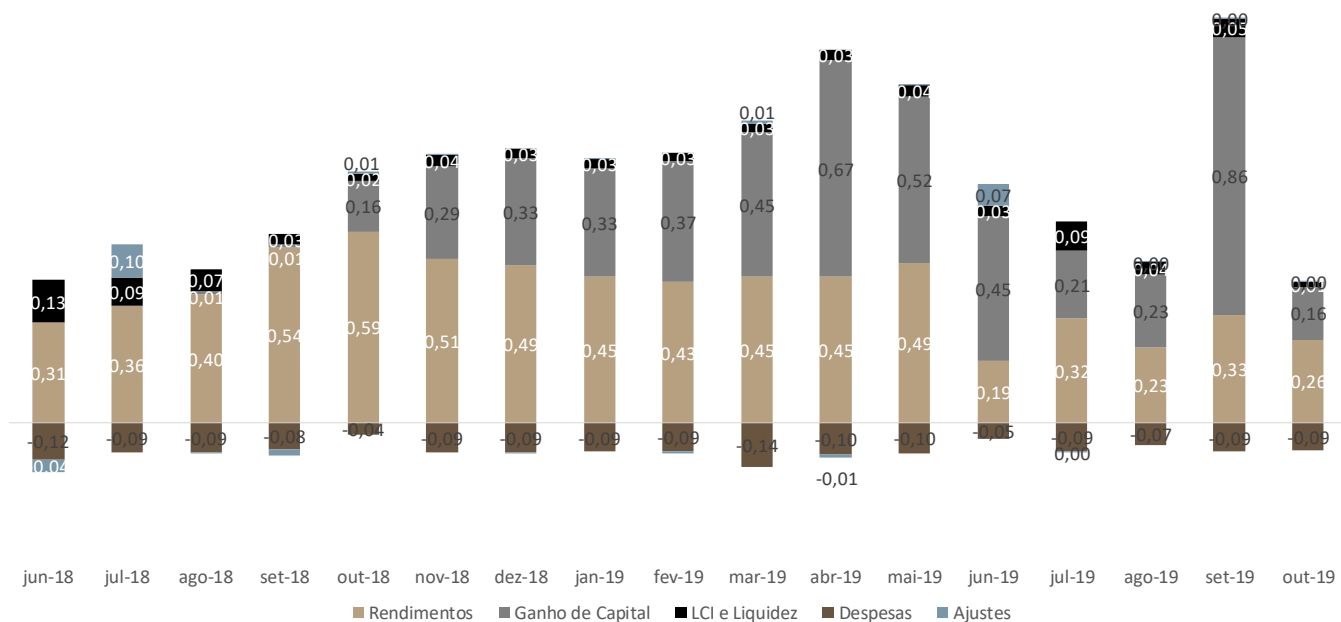
ENDEREÇO:

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

Distribuição vs Resultado



Resultado por Cota



CONTATO:

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

ENDEREÇO:

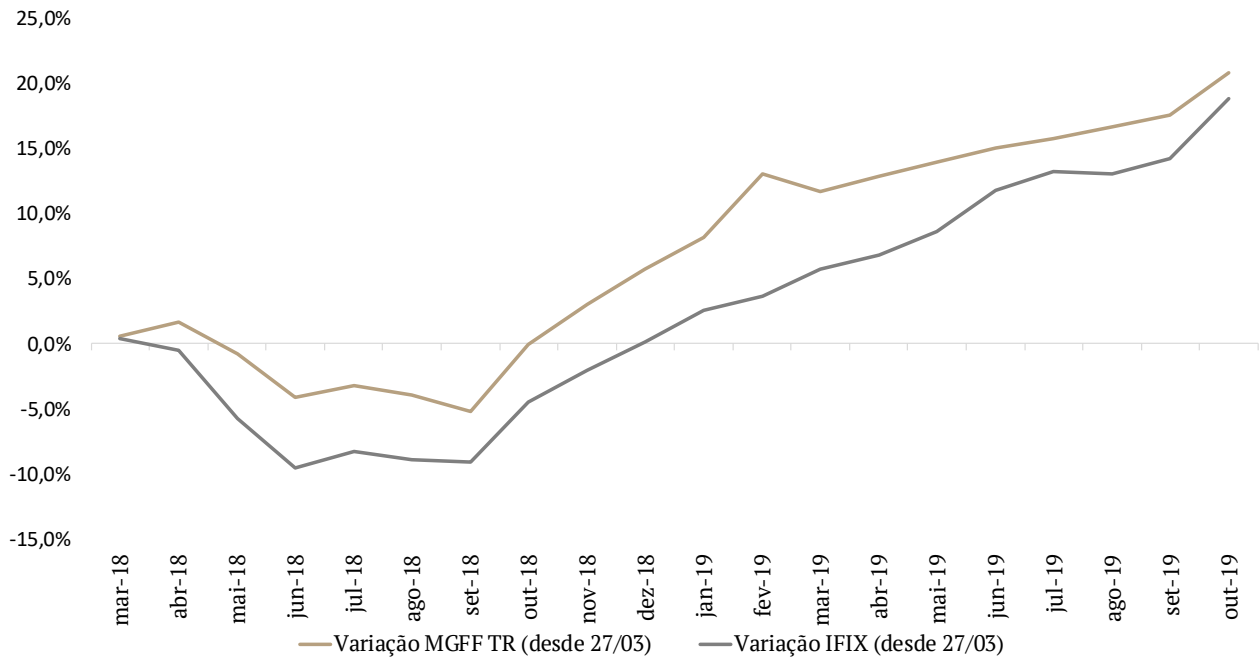
Rua Iguatemi, 192 - 21º andar
Itaim Bibi – São Paulo/SP
01451-010



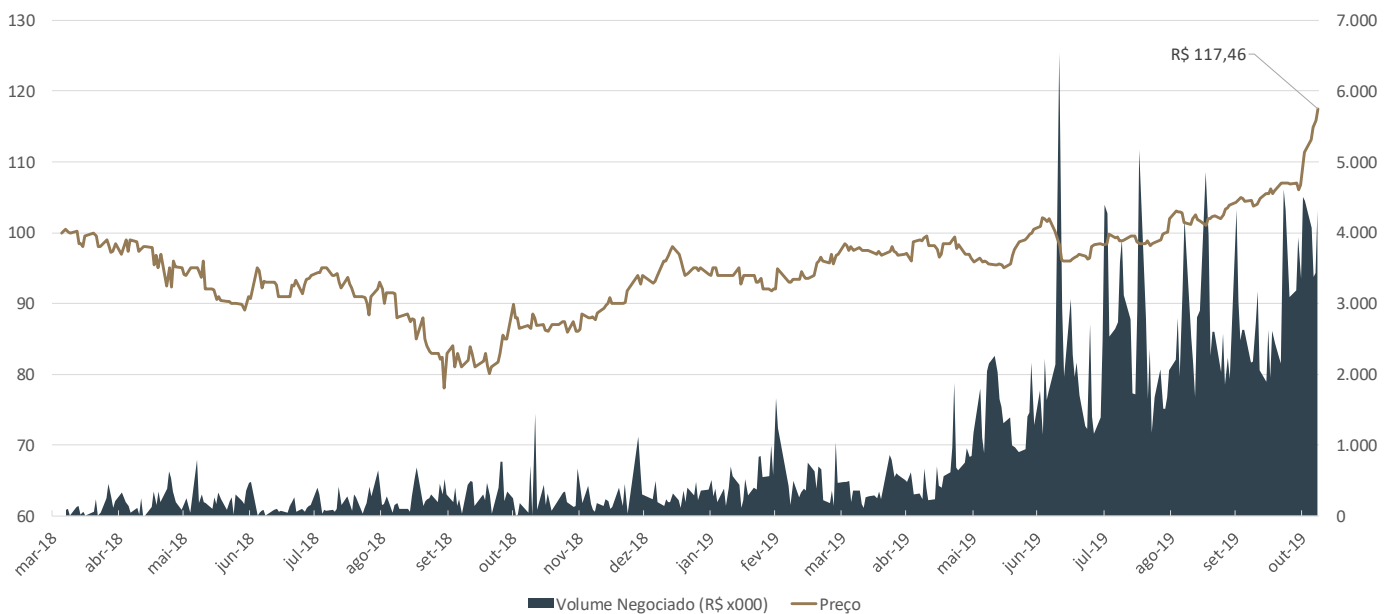
MOGNO
CAPITAL

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

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.