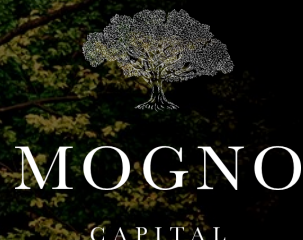


# Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos — Novembro 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\$ 447.400.241,27

**Valor da Cota Patrimonial:** R\$ 104,45

**Cotas Emitidas:** 4.283.471

**Número de Cotistas:** 26.988

## Nota do Gestor

### PANORAMA DO MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS:

O mês de novembro para o mercado de fundos imobiliários teve mais um mês seguido com um resultado muito bom: o IFIX apresentou um crescimento de 3,5%. O acumulado do ano está em 18,7%. Com isso, o IFIX acumula no ano basicamente a mesma variação que o IBOV (22,9% do IFIX x 23,1% do IBOV)

### PRINCIPAIS NÚMEROS DO MGFF11:

- Dividendo de R\$ 0,70/cota, *yield* anualizado de 6,9%.
- 14º mês seguido com *yield* anualizado acima de 6,9%.
- Retorno total (variação patrimonial acrescida ao dividendo) de 2,7%.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 15,1% no mês.
- Volume negociado de 12,7% do valor a mercado do fundo.
- 35,6% 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 9,0%, o que representa 176,1% do CDI no ano.

### ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS:

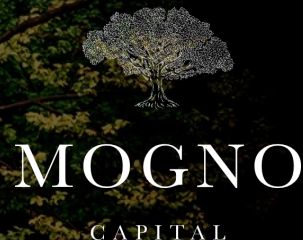
Aumentamos sensivelmente nossas posições em BRCR11 através de (1) compras a mercado e (2) subscrição da oferta. Isso porque, na nossa visão, o fundo na casa R\$ 90 - R\$ 95 estava negociando com um desconto bastante expressivo.

Aumentamos também significativamente nossas posições em HGRE11. Note que no início de novembro o fundo chegou a cair mais de 8% e foi nesse momento que aproveitamos para alocar boa parte do nosso caixa disponível. Desta forma, dobramos nossa alocação além de já conseguirmos uma valorização de quase R\$ 10/quota.

O MGFF11 tem uma pequena posição do seu portfólio em escritórios no Rio de Janeiro, pois, apesar do ciclo do mercado imobiliário carioca estar atrás do paulista, a Gestora acredita que essas posições são justificadas pelo preço atrativo de aquisição das mesmas. No dia 25/11/2019 foi divulgado um Fato Relevante sobre um novo aluguel no ALMI11, com um impacto positivo na receita do ALMI11 acima do esperado pela Mogno, seguido pela valorização de aproximadamente 13% no valor da cota no mês. Dessa forma, a Gestora está confortável para seguir com sua estratégia de alocação no Rio de Janeiro.

# Relatório Mensal

Mogno Fundo de Fundos — Novembro 2019



## COMENTÁRIOS DO GESTOR:

Como relatamos em nosso último relatório, ao longo de outubro, ficamos atrás do IFIX, devido ao fato de termos boa parte da carteira ilíquida, o que faz com que a mesma não acompanhe o mercado na mesma intensidade nas rápidas subidas, apesar de defender quando o mercado está mais fraco. Neste mesmo relatório colocamos também nossa expectativa de que parte dessas posições andassem no curto prazo, o que, de fato, aconteceu. Cinco de nossas posições ilíquidas tiveram valorizações acima de 13% no mês, sendo que as duas maiores, tiveram 15% e 20%, respectivamente. Trata-se de duas posições referentes a ofertas restritas (ICVM 476) que começaram a negociar: (1) JPPA11 - uma posição de cerca de 7% do portfólio e (2) BPML11 - que era nossa maior posição no fechamento de outubro, com 9,2% da carteira.

Além disso, tivemos um ganho muito expressivo em TBOF, que começou o mês como nossa segunda maior posição e, valorizou 13%: terminou como a maior alocação do MGFF, pois compramos ainda mais ao longo do mês. Além de termos conseguido ganhos expressivos em nossas posições que tiveram um bom resultado no mês, nosso portfólio defendeu muito bem, com apenas duas posições com desvalorizações pequenas no mês, são elas: HGRE11 -2% e IRDM11 -3%. Com isso, o retorno total do nosso portfólio (variação + patrimonial + dividendos – custos) ficou em 7,3% no mês.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: [mogno.capital/mgff11](http://mogno.capital/mgff11)

E-mail: [ri@mogno.capital](mailto:ri@mogno.capital)



**MOGNO**  
CAPITAL

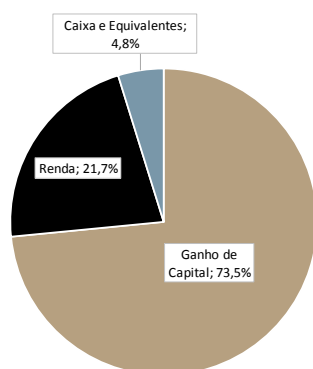
# Mogno Fundo de Fundos

## Resultado do MGFF11 \*

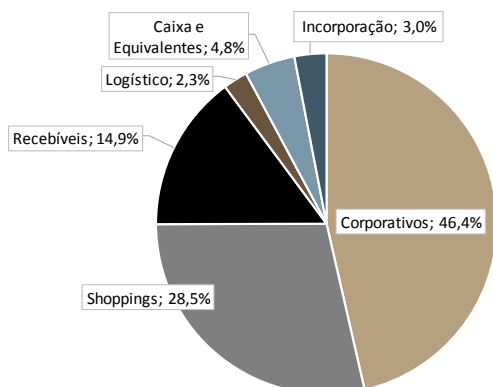
	Novembro	Outubro	Setembro	Agosto	Julho	Junho	Acumulado Desde Início do Fundo
Rendimentos	1.517.293	1.097.395	1.423.217	993.772	883.068	521.942	13.489.543
Ganho de Capital	1.454.869	704.513	3.694.196	969.376	570.840	1.229.451	12.444.536
LCI e Liquidez	403.947	59.197	234.811	160.057	252.315	87.721	2.427.204
Despesas (+/-)	-2.046.785	-368.820	-391.861	-307.850	-247.061	-141.832	-5.145.342
(+/-) Ajustes	1.204.632	2.868	2.868	2.868	-9.580	182.083	1.386.337
<b>Resultado</b>	<b>2.533.957</b>	<b>1.495.154</b>	<b>4.963.231</b>	<b>1.818.224</b>	<b>1.449.582</b>	<b>1.879.365</b>	<b>24.602.277</b>

\* DRE resumida do Fundo.

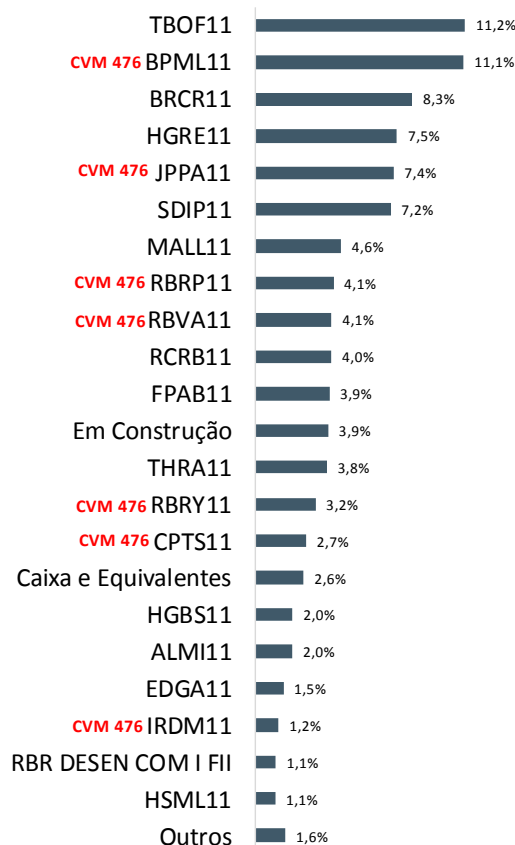
### Alocação por Estratégia (%Carteira)



### Alocação por Segmento (%Carteira)



### Composição Detalhada da Carteira (%Carteira)



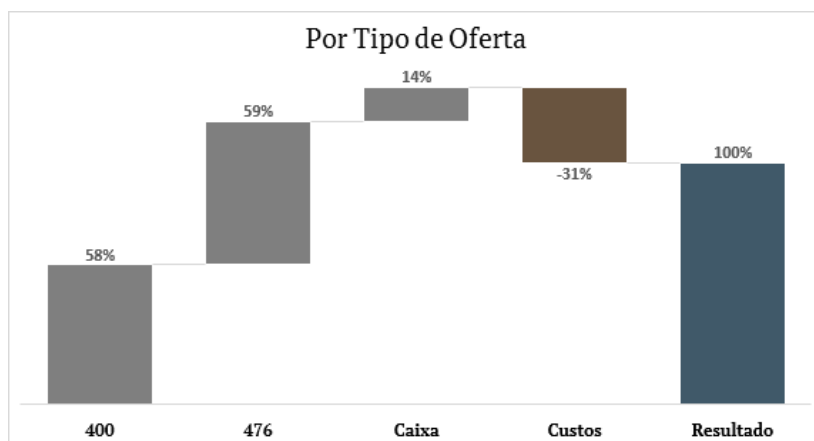
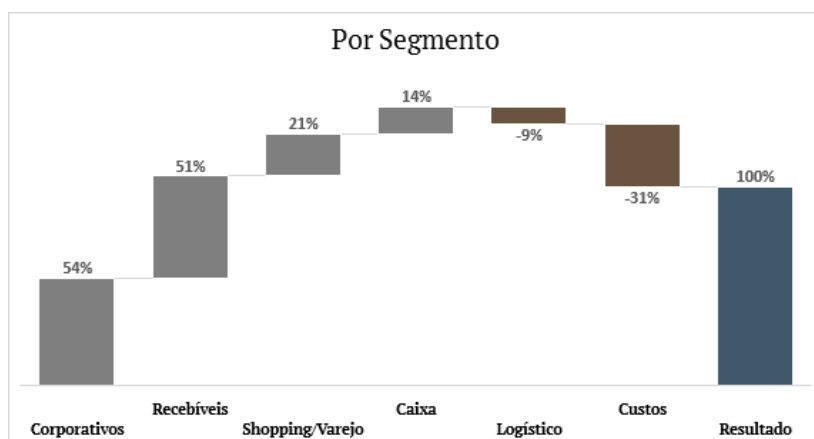
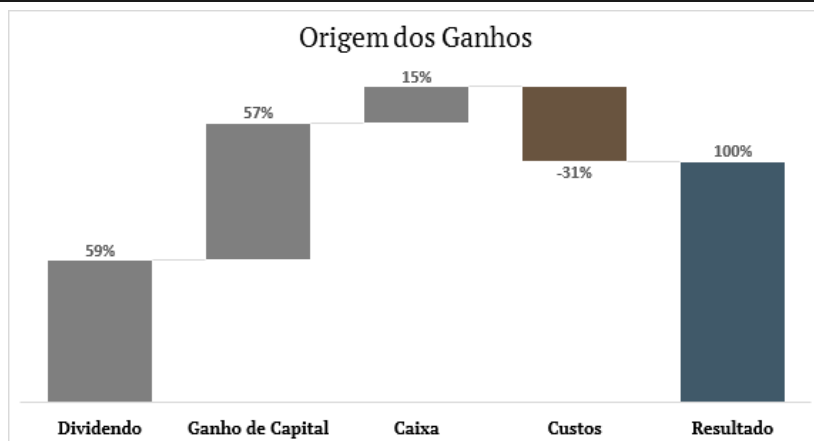
#### CONTATO:

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

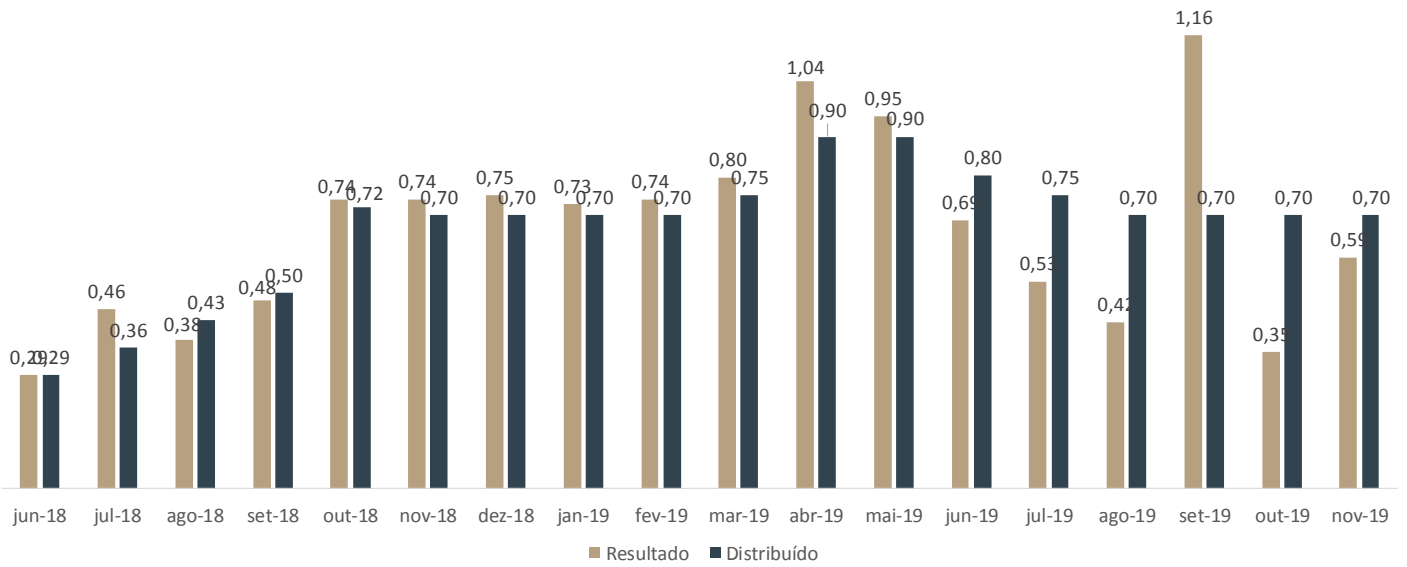


# Mogno Fundo de Fundos

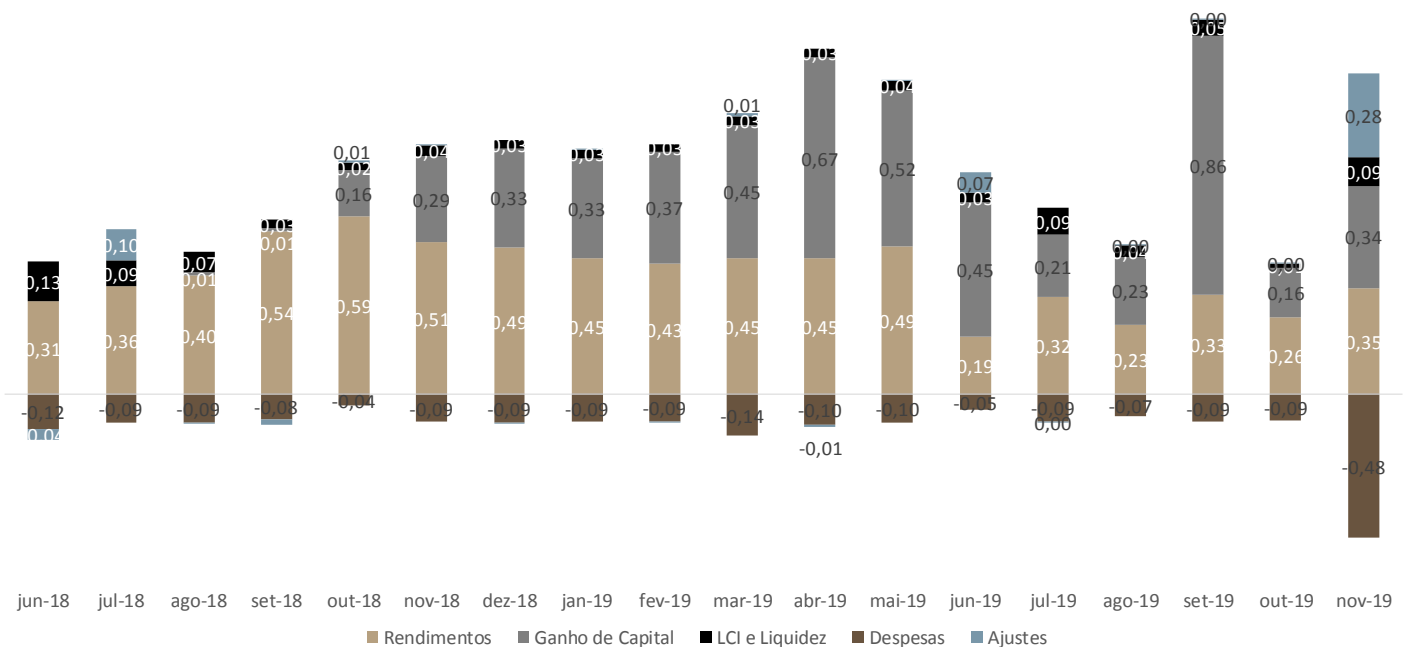
# MOGNO

CAPITAL

## Distribuição vs Resultado



## Resultado por Cota



### CONTATO:

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

### ENDEREÇO:

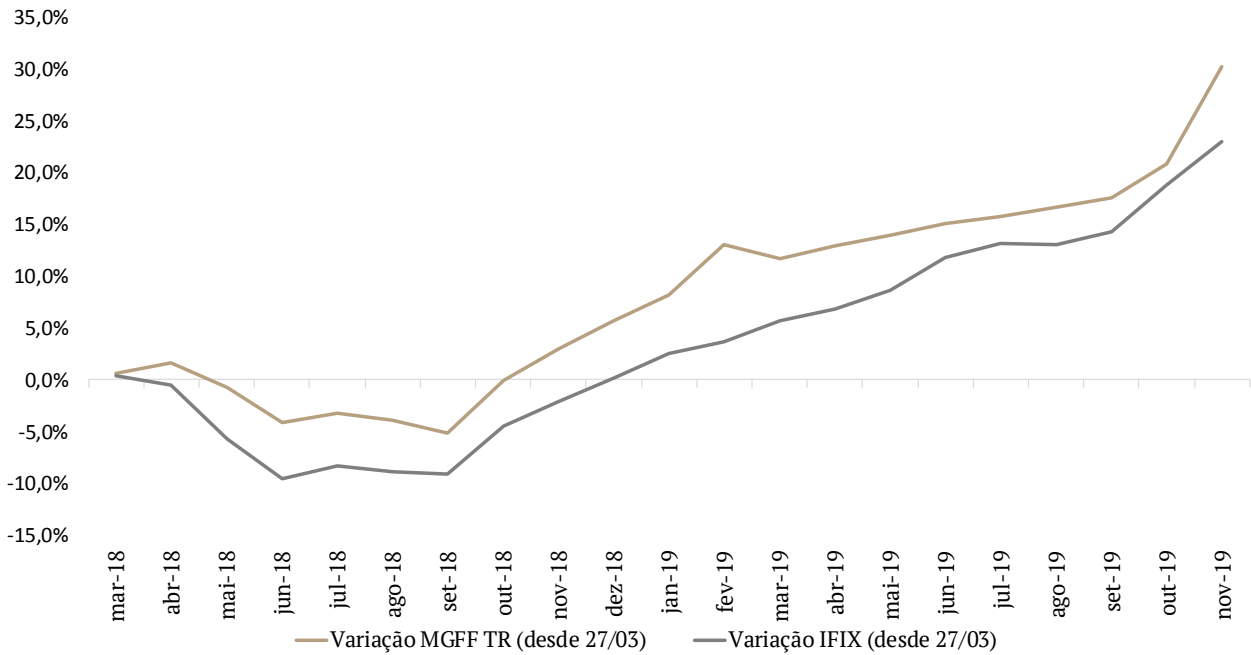
Rua Iguatemi, 192 - 21º andar  
Itaim Bibi – São Paulo/SP  
01451-010



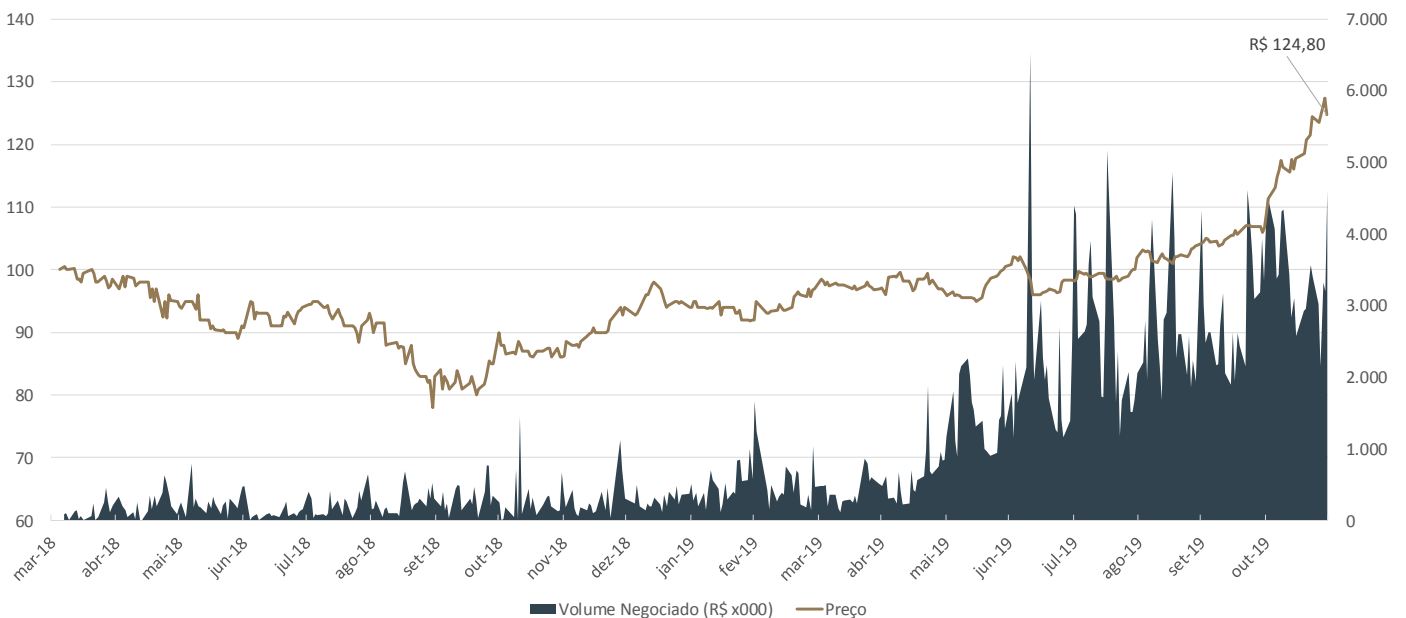
**MOGNO**  
CAPITAL

# 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.