



MGFF11

MOGNO FUNDO DE FUNDOS

Relatório mensal
Abril | 2023



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.



**• Nome**

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno
Fundo de Fundos

• Código de Negociação

MGFF11

• 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

• CNPJ:

29.216.463/0001-77

**• Gestor**

Mogno Capital Investimentos

• Taxa de Gestão

0,80% a.a. sobre o valor de mercado do fundo

• Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A
DTVM

• 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)

**• Patrimônio Líquido**

R\$ 627.424.371

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 69,32

• Cotas Emitidas

9.050.620

• Número de Cotistas

49.355

• Dividendo no mês

R\$ 0,50/cota

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGFF11

- Dividendo de R\$ 0,50/cota no mês, *yield* anualizado de 11,70%.
- Retorno mensal total de 3,54%, contra um resultado do IFIX de 3,52% no mês.
- Variação da cota a mercado, mais o dividendo distribuído, renderam 8,07% no mês.
- Volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 831 mil no mês.

2 Panorama de mercado

O cenário macroeconômico brasileiro em abril de 2023 mostra uma mistura de forças em ação. A economia brasileira tem demonstrado resiliência, com economistas elevando a projeção do PIB de 2023, de 1,0% para perto de 1,5%. Esta melhoria é impulsionada pelo surpreendente desempenho dos indicadores de atividade econômica, nomeadamente a geração de empregos formais e o crescimento do setor de serviços. O agronegócio (tanto na pecuária quanto na lavoura) também tem desempenhado um papel importante na recuperação econômica.

O consumo familiar e as exportações continuam sendo os principais motores de crescimento, com um aumento significativo na renda disponível das famílias em 2023.

Este aumento é atribuído à recuperação dos salários e ao aumento das transferências governamentais, notadamente o programa Bolsa-Família.

As exportações deverão experimentar um crescimento significativo, com a demanda externa robusta e os preços elevados das commodities proporcionando um impulso.

No entanto, a economia doméstica mostra sinais de desaceleração, com condições financeiras mais restritas e um aumento do endividamento das famílias e empresas. O crédito para pequenas e médias empresas também está diminuindo.

Em relação à inflação, apesar de uma tendência decrescente, o indicador ainda está sob pressão, e a política fiscal expansionista pode impedir uma desaceleração mais acentuada. No contexto monetário, embora o ciclo de aperto monetário esteja se encerrando na América Latina, no Brasil a flexibilização monetária deve demorar mais devido à inflação persistentemente alta, com o COPOM mantendo a taxa Selic em 13,75%.

Na política cambial, o real se fortaleceu moderadamente, com a taxa de câmbio oscilando ao redor de R\$/US\$ 5,00 em abril, embora se espere que chegue a R\$/US\$ 5,30 no final de 2023.

Finalmente, embora o arcabouço fiscal não favoreça a estabilização da relação dívida/PIB, a imposição de limites para a expansão dos gastos públicos traz maior visibilidade. Contudo, a postura fiscal tende a permanecer expansionista, o que pode dificultar uma redução significativa da SELIC nas próximas reuniões do COPOM.

Mesmo assim, considerando que, nos prazos mais longos, as curvas de juros arrefeceram, o que é positivo para o mercado de fundos imobiliários, com o IFIX se valorizando 3,52% em abril.

3 Performance e Alocação

Em abril, o MGFF11 distribuiu aos seus cotistas rendimentos de R\$ 0,50/cota, equivalente a um *dividend-yield* anualizado de 11,70%. O valor foi pago no último dia 17, com base na quantidade de cotas possuída no dia 08/05/2023.

Considerando a valorização das cotas a preços de mercado mais a distribuição de rendimentos, o ganho total aos cotistas foi de 8,07%, o que equivale a praticamente 230% do IFIX no mês (3,52%).

Na visão patrimonial, o único segmento investido pelo fundo a registrar variação negativa foi o de recebíveis, principalmente em RBRY11 e MORC11. Todos os demais segmentos tiveram ganhos, com destaque para os fundos de lajes corporativas, como JSRE11, HGRE11 e TEPP11.

Ao longo do mês, não realizamos compras ou vendas significativas. Mantemo-nos confortáveis com o portfólio atual e com seu atual potencial frente a esse período de alta do mercado de FIIs.

NOTA DO GESTOR

4 Comentários do Gestor

No último dia 19, o MGFF11 divulgou Fato Relevante informando da aquisição da Mogno Capital pela Valora Gestão de Investimentos. E não poderíamos deixar de comentar sobre tal fato nesse relatório gerencial.

A Valora, uma gestora de recursos independente com mais de 18 anos de história e R\$ 12 bilhões em ativos sob gestão, é reconhecida por sua robusta experiência em segmentos variados, incluindo renda fixa crédito privado, imobiliário, renda fixa estruturados (FIDCs), agronegócio e infraestrutura. Com mais de 68 profissionais em sua equipe e mais de 500.000 investidores, a Valora tem um alcance significativo, com fundos disponíveis em mais de 50 distribuidores e plataformas de investimentos.

A Mogno Capital, por sua vez, é uma gestora especializada em fundos imobiliários (FIIs) com mais de 8 anos de história. A empresa é conhecida por sua expertise no segmento de fundos imobiliários e pela dedicação à geração de valor para seus cotistas.

Esperamos que a ida da gestão do MGFF11 para a Valora traga benefícios significativos para o Fundo e, principalmente, seus cotistas.

A visão da Mogno foi, é, e sempre será, trazer o maior

grau de transparência quanto às suas atitudes e, num movimento dessa importância, esse compromisso será reforçado. Qualquer decisão será comunicada imediatamente ao mercado, não só pelos canais obrigatórios, como Fatos Relevantes, como também pelas nossas redes sociais e nos próximos relatórios.

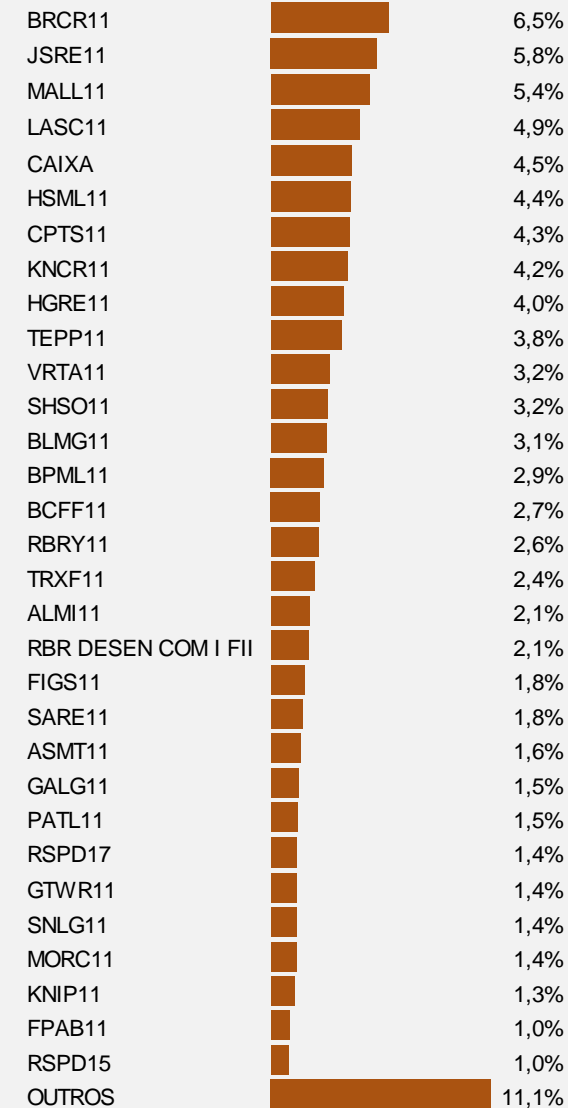
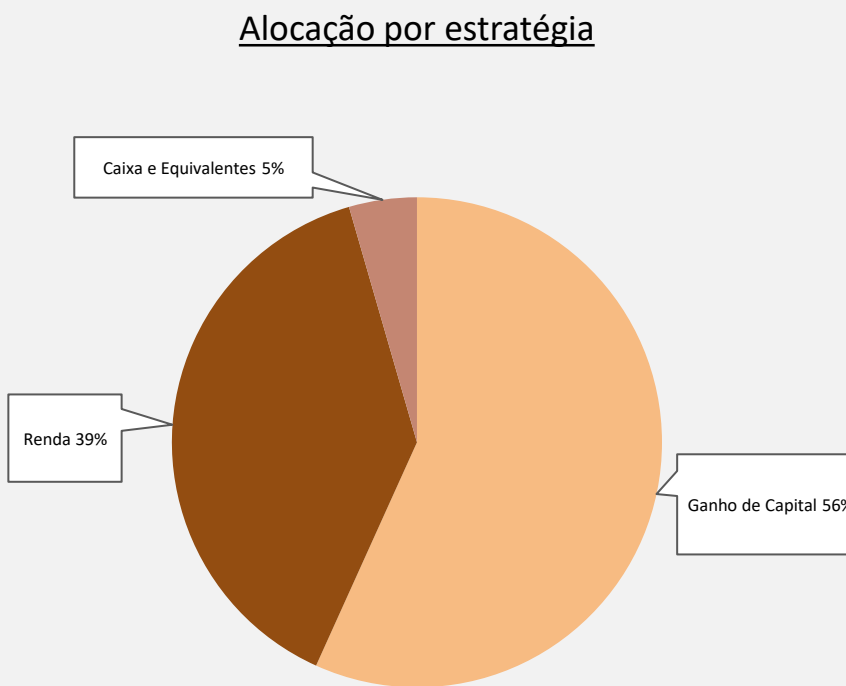
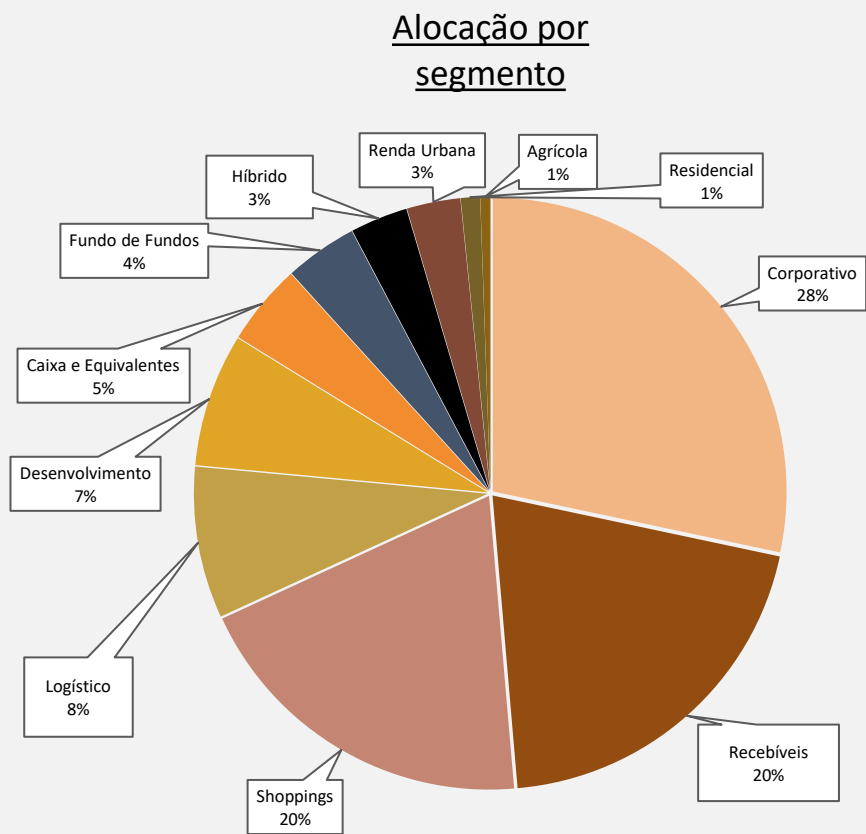
Agradecemos a confiança e seguimos à disposição dos nossos cotistas e do mercado em geral.

Equipe Imobiliária Mogno Capital

Site: <https://mognocapital.com/mgff11>

E-mail: ri@mognocapital.com

RESULTADOS DO FUNDO



RESULTADOS DO FUNDO

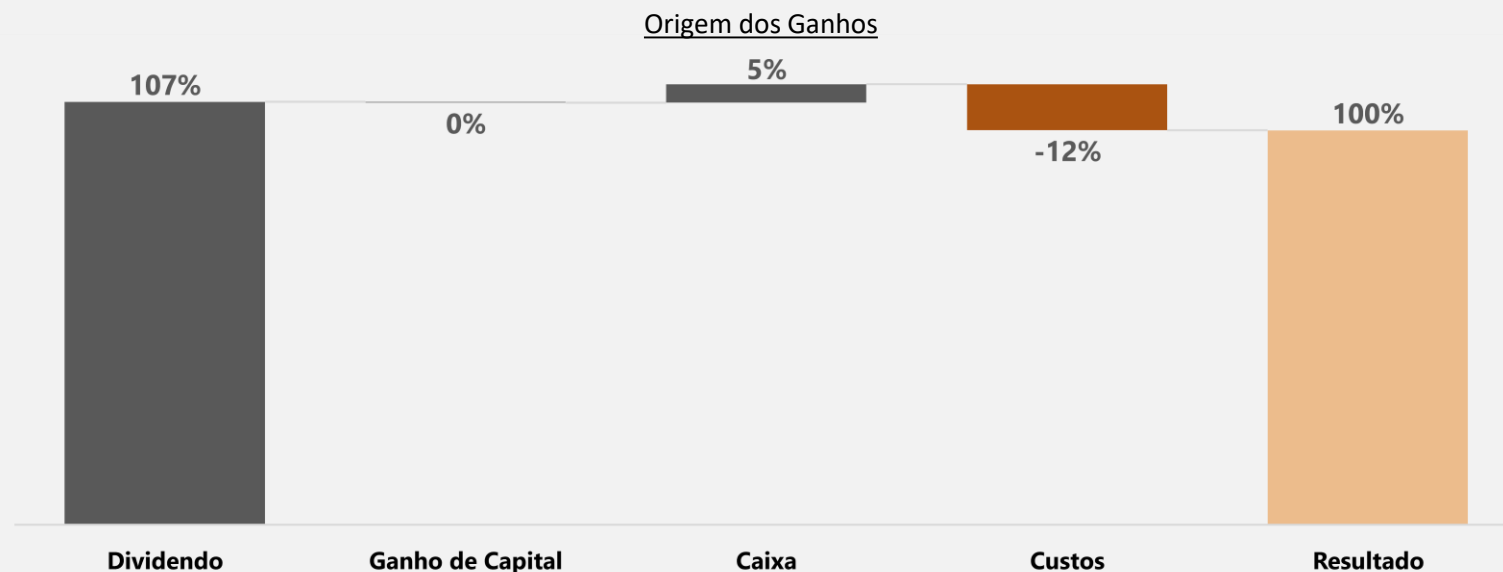
Resultado do MGFF11 (em R\$)

Mês	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	Semestre	12 meses
Rendimentos	5.167.105	5.315.132	4.988.737	4.805.688	4.837.165	4.901.034	4.732.360	4.768.219	5.859.906	5.572.816	4.928.620	4.587.442	20.948.784	60.464.225
Ganho de Capital	409.693	-326.893	-313.162	99.979	137.156	-61.418	-34.923	0	-601	-59	-297.707	-11.780	-310.147	-399.715
LCI e Liquidez	117.324	151.879	330.257	536.222	297.360	303.901	240.354	91.487	89.108	81.490	128.374	202.051	501.024	2.569.807
Total	5.694.122	5.140.117	5.005.832	5.441.889	5.271.681	5.143.517	4.937.791	4.859.706	5.948.414	5.654.248	4.759.287	4.777.713	21.139.661	62.634.316
Despesas (+/-)	-534.348	-476.134	-466.911	-492.216	-519.042	-515.620	-483.526	-447.651	-334.036	-668.437	-447.784	-500.534	-1.950.791	-5.886.237
Resultado	5.159.775	4.663.984	4.538.921	4.949.673	4.752.639	4.627.896	4.454.265	4.412.055	5.614.378	4.985.811	4.311.503	4.277.179	19.188.870	56.748.079
Saldo de Resultado	1.261.593	947.736	961.347	933.180	707.978	539.045	196.482	262	727.305	825.519	249.687	0		

Resultado do MGFF11 (em R\$ por cota)

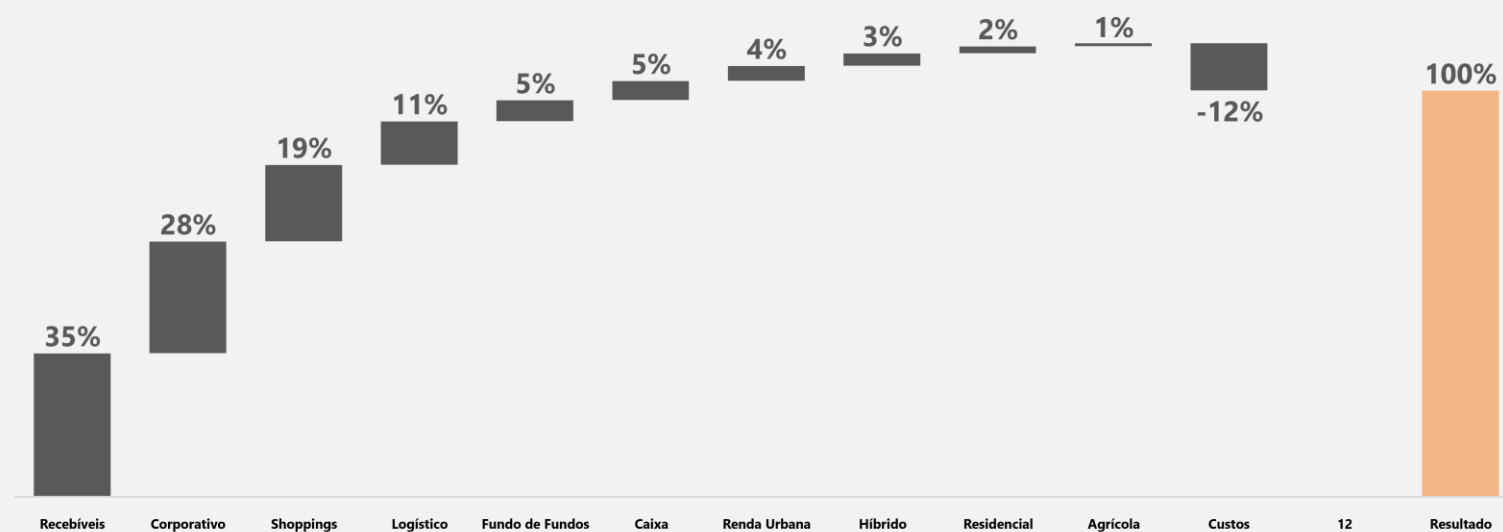
Mês	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	Semestre	12 meses
Rendimentos	0,57	0,59	0,55	0,53	0,53	0,54	0,52	0,53	0,65	0,62	0,54	0,51	2,31	6,68
Ganho de Capital	0,05	-0,04	-0,03	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	0,00	-0,03	-0,04
LCI e Liquidez	0,01	0,02	0,04	0,06	0,03	0,03	0,03	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,06	0,28
Total	0,63	0,57	0,55	0,60	0,58	0,57	0,55	0,54	0,66	0,62	0,53	0,53	2,34	6,92
Despesas (+/-)	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,04	-0,07	-0,05	-0,06	-0,22	-0,65
Resultado	0,57	0,52	0,50	0,55	0,53	0,51	0,49	0,49	0,62	0,55	0,48	0,47	2,12	6,27
Reserva	0,14	0,10	0,11	0,10	0,08	0,06	0,02	0,00	0,08	0,09	0,03	0,00		

Composição do Resultado (% Carteira)



RESULTADOS DO FUNDO

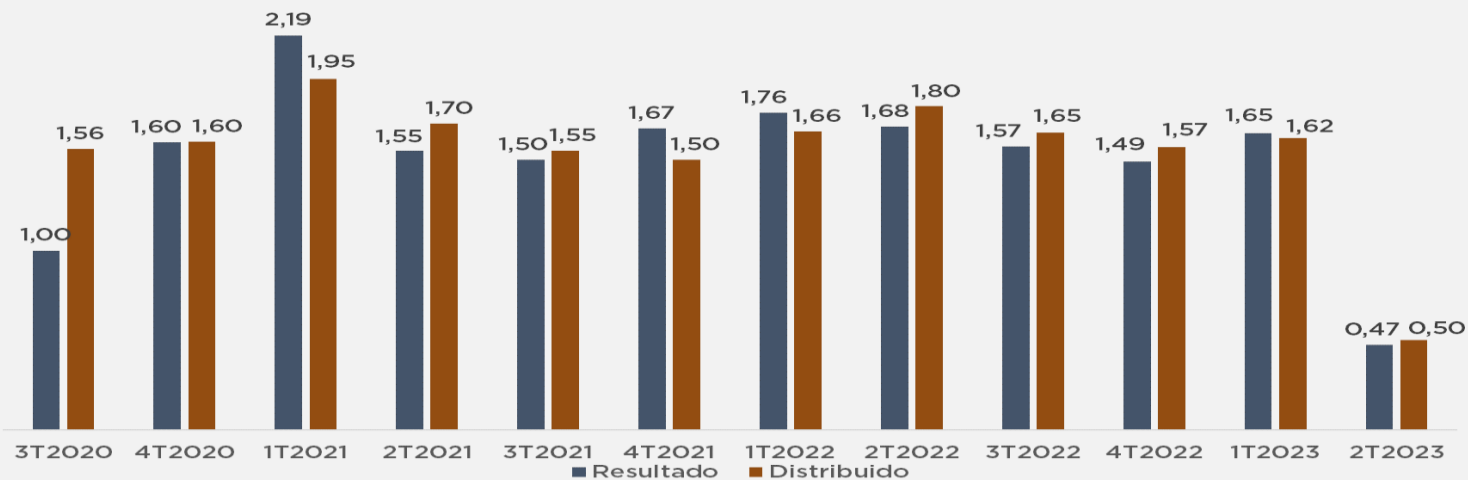
Por Segmento



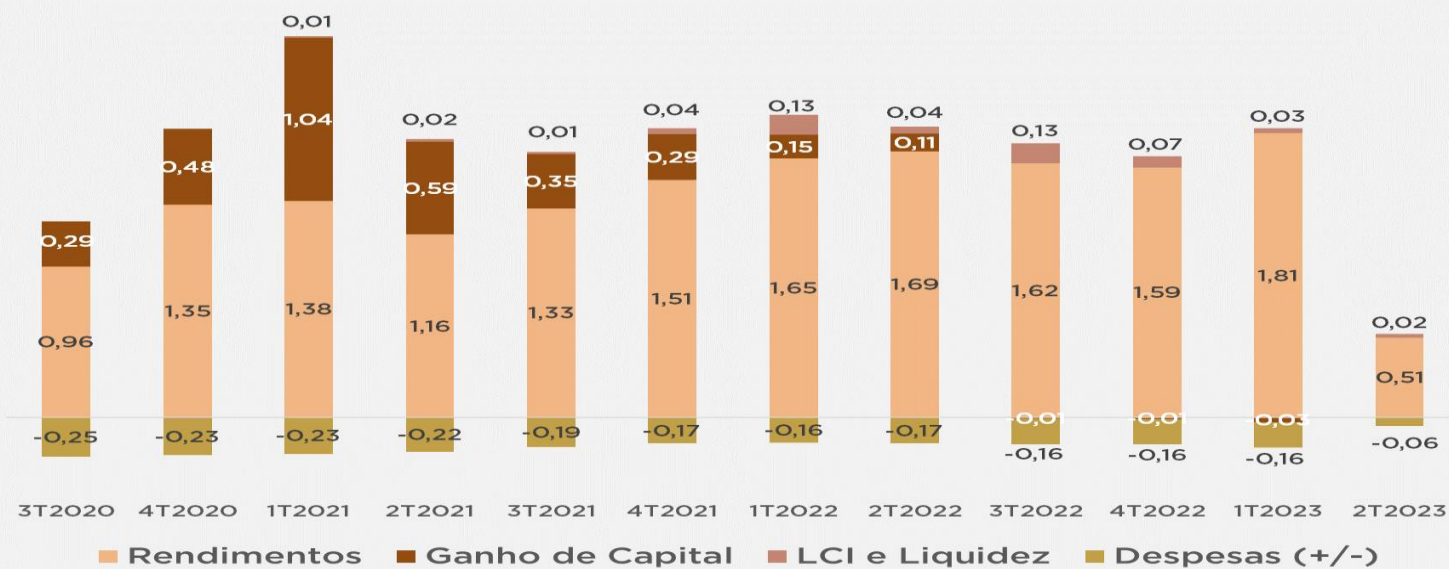
Composição do Resultado (% Carteira)

RESULTADOS DO FUNDO

Distribuição vs. Resultado

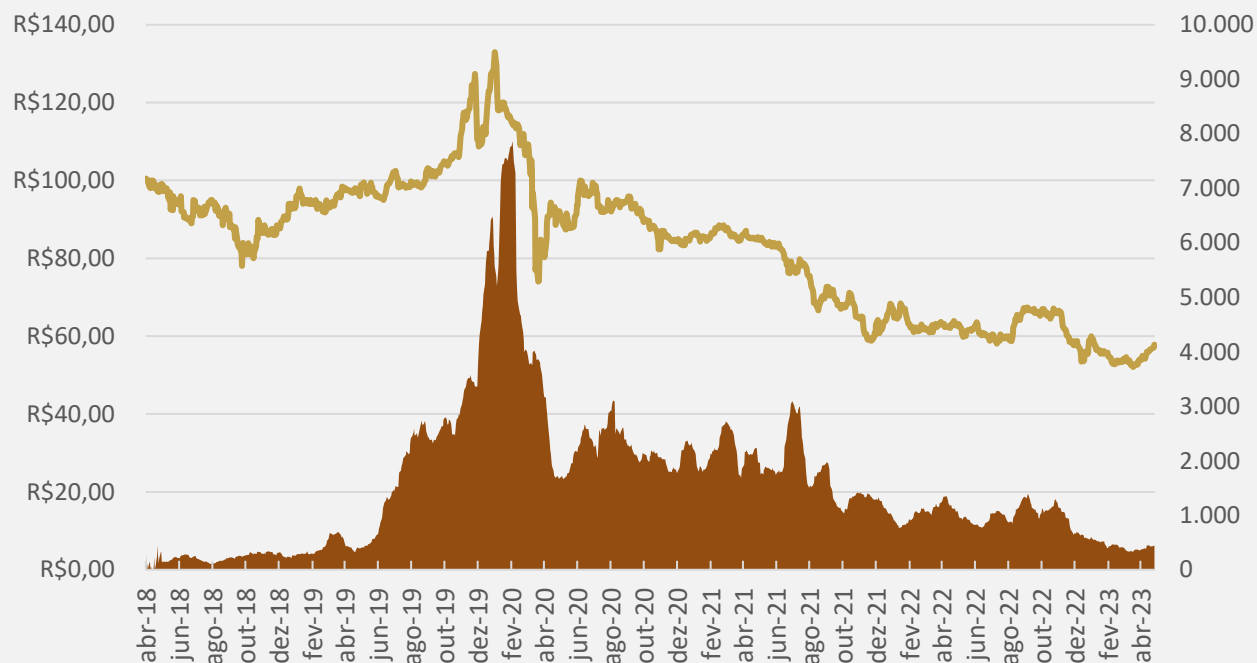


Resultado por Cota



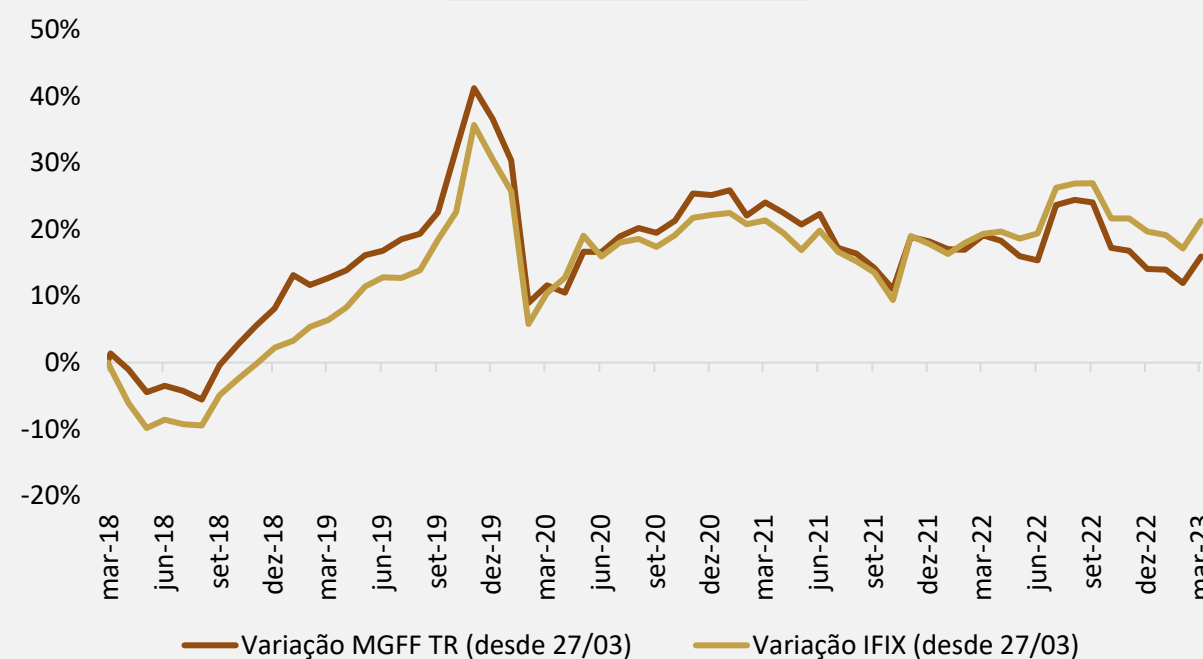
RESULTADOS DO FUNDO

Volume vs. Variação do Preço do MGFF11



Média móvel últimos 21 dias úteis

Retorno Total MGFF11 (Patrimonial + Dividendo)¹ vs. IFIX
Mês a Mês desde 27/03/2018



¹Retorno total calculado com base na evolução da cota patrimonial e distribuição de dividendos, ajustado pelos custos e diluição das emissões.



CONTATO:

ri@mognocapital.com

ENDEREÇO:

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830,

Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi - São Paulo, SP

Brasil 04543-900