



FII MOGNO IMPACT

Relatório mensal
Setembro | 2021



MOGNO

C A P I T A L

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.



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

INFORMAÇÕES DO FUNDO



- **Nome**

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Real
Estate Impact Development Fund

- **Código de Negociação**

MGIM11

- **CNPJ**

36.642.099/0001-72

- **Início do Fundo**

02/10/2020

- **Prazo de Duração:**

7 anos



- **Gestor**

Mogno Capital Investimentos

- **Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

- **Taxa de Administração**

1,70% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo

- **Taxa de Performance**

20% de IPCA + 6%



- **Patrimônio Líquido**

R\$ 35.080.870,60

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 141,85

- **Cotas Emitidas**

247.300

- **Número de Cotistas**

43

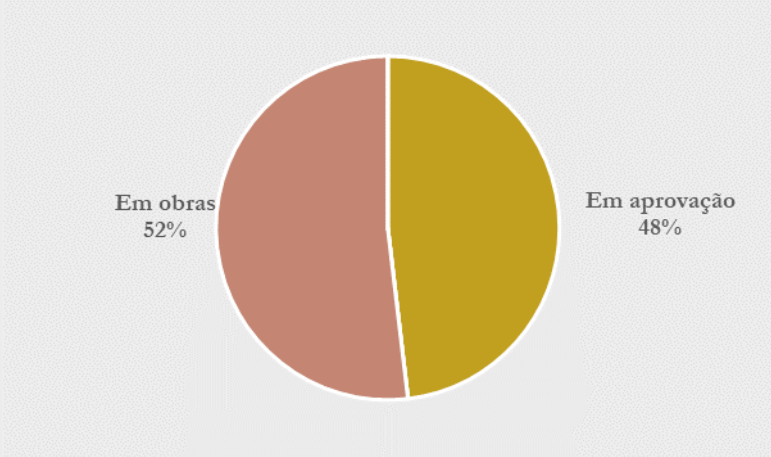
VISÃO GERAL DOS PROJETOS



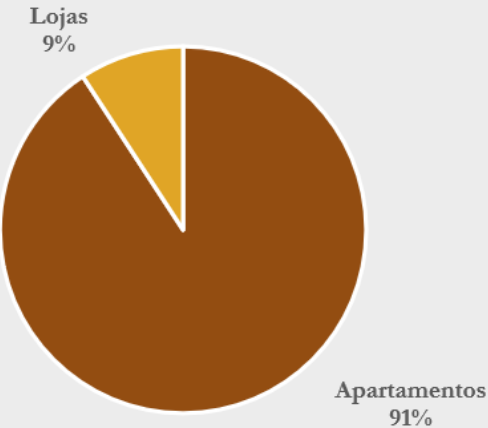
VISÃO GERAL DOS PROJETOS

Projeto	Localização	Investimento	Custo total
Magdalena Laura	Vila Buarque—SP	Equity	R\$ 20.062.945
União Continental	Vila Buarque—SP	Equity	R\$ 15.813.109
Renata Sampaio Ferreira	Vila Buarque—SP	Equity	R\$ 39.727.233
Total			R\$ 75.603.286

STATUS DOS PROJETOS ÁREA



VGV POR TIPOLOGIA



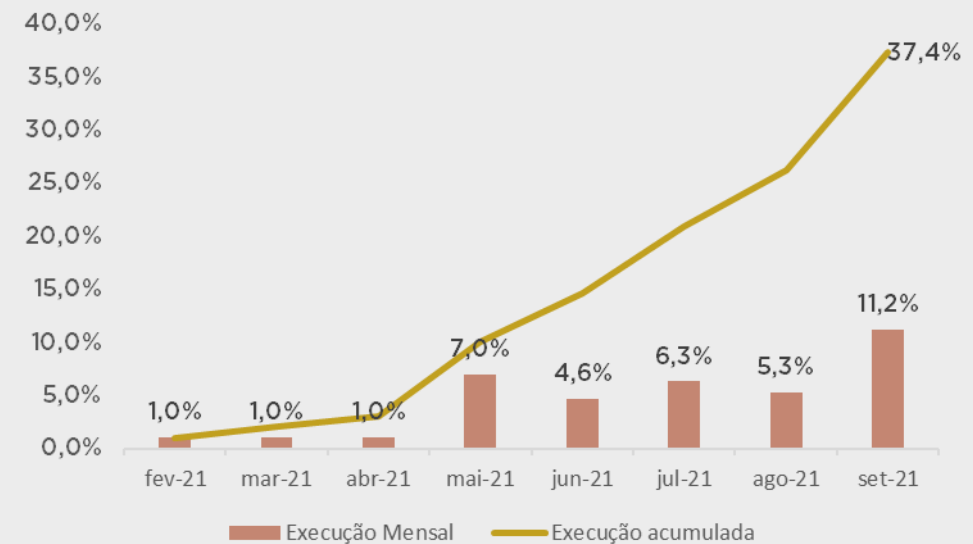
Tipologia	VGV	% Total
Apartamentos	R\$ 74.583.436	91%
Lojas	R\$ 7.581.440	9%
Total	R\$ 82.164.876	100%

EDIFÍCIO MAGDALENA LAURA

Fotos da Obra*



Curva de Obra



- 7º mês de obra
- Projeto ocorrendo conforme o previsto
- Grande avanço planejado para outubro
- Previsão de entrega: abril/2022

NOTA DO GESTOR

Finalizamos a aquisição do Edifício União Continental em agosto e realizamos o pagamento da última parcela do Edifício Magdalena Laura em outubro, contando com as escrituras dos dois ativos no Fundo. As obras seguem dentro do cronograma e orçamento estimados. Magdalena Laura chegou ao 7º mês de obra com 37,39% da execução físico-financeira e agora entra na fase de avanço e desembolso mais relevante com previsão de entrega em abril de 2022. Quanto ao União Continental, as obras tiveram início em outubro e a entrega está prevista para janeiro de 2023 com duração total de 15 meses.

As tratativas com o potencial comprador avançaram com a assinatura de novo MOU vinculante com ajuste nas condições resolutivas para vender integralmente os ativos. Nos novos termos, caso a negociação seja concluída, o fundo receberá o valor total pela venda de Magdalena Laura e União Continental até 31 de dezembro de 2021, repassando a execução e custo de obra de janeiro de 2022 em diante para o comprador. Quanto ao Edifício Renata Sampaio, será feita a cessão do Compromisso de Compra e Venda. Na conclusão da transação, ocorre o fim da exposição tanto ao risco de venda como ao de execução de obra, com realização de ganho dos projetos e posterior encerramento do fundo.

Entendemos que esse novo arranjo é interessante, pois traz nova redução dos riscos, com manutenção da taxa de retorno alvo e devolução antecipada do capital aportado aos investidores. Com a definição das negociações, serão divulgadas informações mais detalhadas de valores e cronograma. De toda forma, o novo MOU já indica um preço de venda do portfólio com correção até 31 de dezembro de 2021 que resulta em uma Taxa Interna de Retorno final para o investidor de cerca de 20% ao ano.

Seguimos atentos aos riscos de inflação e de mercado, mas ressaltamos o caráter mais defensivo de um projeto de *retrofit* em comparação a incorporações *greenfield*. Como já mencionado no relatório anterior, nossa exposição aos custos de material de construção é significativamente menor, refletida em custos realizados abaixo dos estimados na viabilidade inicial. Ainda, premissas conservadoras e o bom preço de aquisição dos edifícios trazem conforto adicional para os projetos. Assim, a equipe de gestão está focada na conclusão das negociações, mas conta também com a qualidade e robustez dos empreendimentos.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária
Mogno Capital



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

ENDEREÇO:
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2601
3º Andar - Itaim Bibi
CEP 01452-000

