



FII MOGNO IMPACT

Relatório mensal
Maio | 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\$ 13.608.193,88

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 93,72

- **Cotas Emitidas**

145.200

- **Número de Cotistas**

43

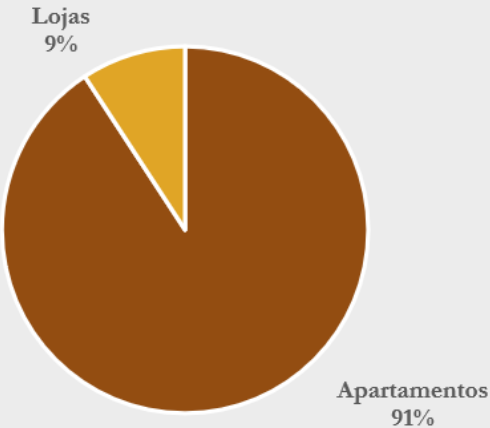
VISÃO GERAL DOS PROJETOS



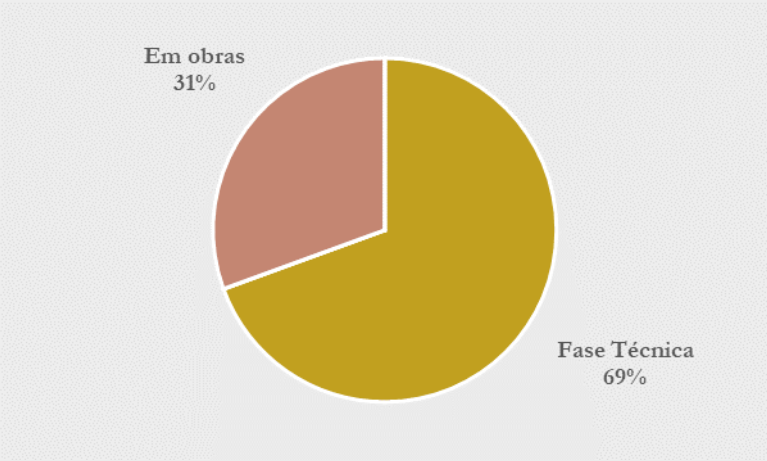
VISÃO GERAL DOS PROJETOS

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	Vila Buarque—SP	Equity	R\$ 39.727.233
Total			R\$ 75.603.286

VGv POR TIPOLOGIA

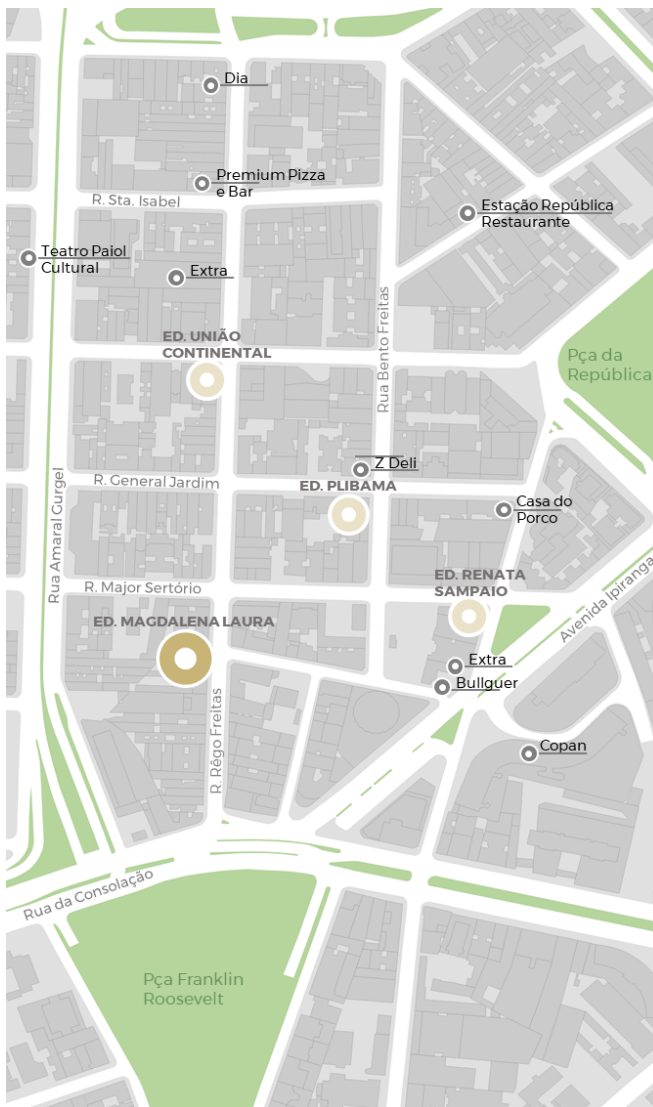


STATUS DOS PROJETOS ÁREA



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

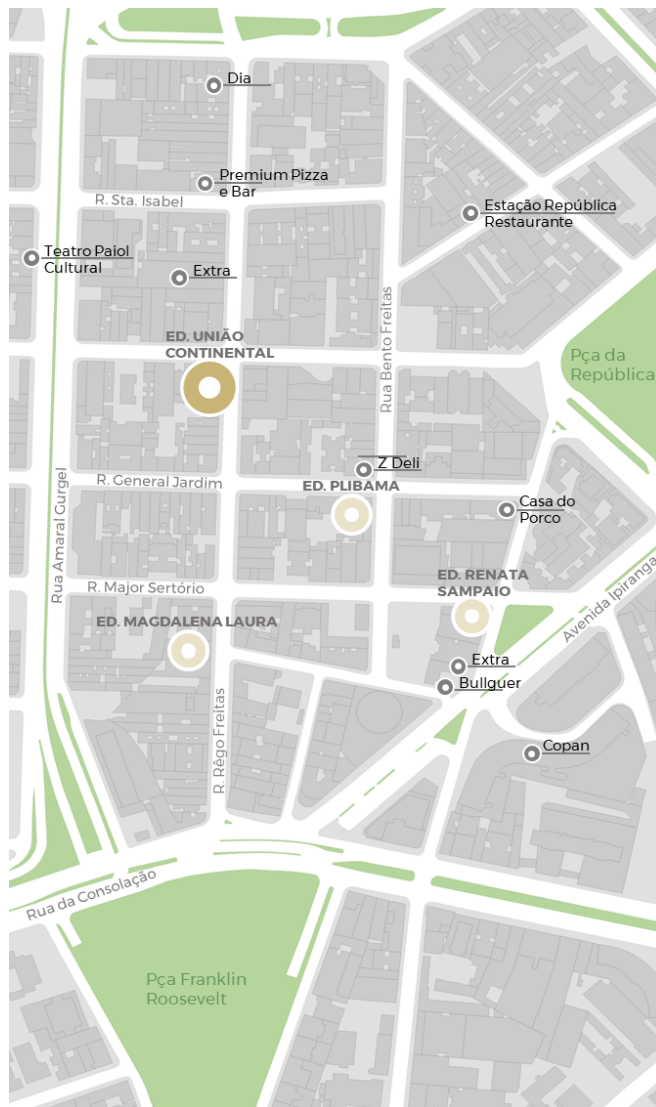
EDIFÍCIO
MAGDALENA LAURA



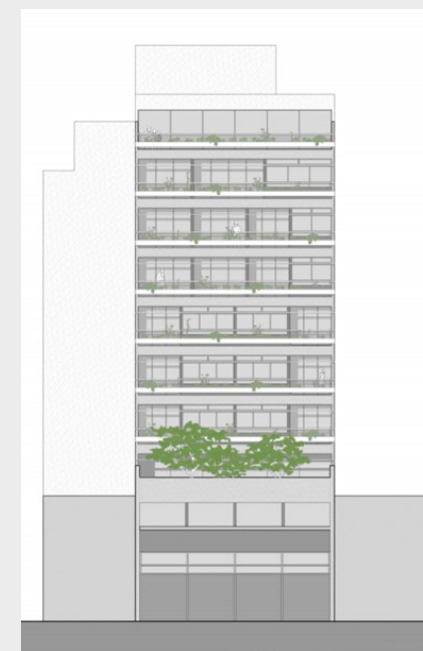
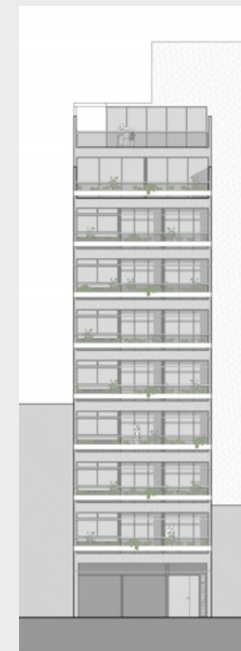
Projeto de retrofit Vapor Arquitetura

[illegible]

EDIFÍCIO UNIÃO CONTINENTAL



Projeto de retrofit
MMBB Arquitetura

[illegible]

NOTA DO GESTOR

Temos o prazer de apresentar o primeiro relatório do FII MOGNO REAL ESTATE IMPACT (MGIM11).

Iniciamos agradecendo por toda a repercussão positiva que a criação do fundo obteve na mídia, fruto da confiança que os cotistas possuem na Mogno Capital, em seus parceiros e principalmente na própria tese de investimento. Além das boas perspectivas financeiras, o projeto causará um impacto positivo na cidade de São Paulo, com a transformação de imóveis subaproveitados em moradia para famílias, impulsionando a retomada de uma das regiões de São Paulo mais bem atendidas em termos de transporte, cultura e arquitetura.

Recentemente percebemos que mais investidores de primeira linha começaram a se interessar pelo centro de São Paulo, o que nos deixa bastante animados com a possibilidade de crescimento e revitalização da região. Esse interesse trouxe uma oportunidade que consideramos excelente para os cotistas do MGIM11, de forma que assinamos um MOU vinculante com condições resolutivas para vender integralmente os ativos do fundo. Essa alienação permitirá ao fundo adiantar o fluxo de recebíveis, o que contribui para uma taxa de retorno adequada ao objeto do fundo, diminuindo a exposição de caixa. Ressaltamos que a compra não será feita por um fundo gerido pela Mogno Capital.

Assim, caso a aquisição seja concluída, sabendo que o MOU vinculante possui condições resolutivas, receberíamos o equivalente a 50% do VGV acordado dos empreendimentos Magdalena Laura e União Continental no dia 8 de outubro de 2021. Essa parcela será suficiente para devolver parte relevante do capital aportado no fundo até o momento, reduzindo a exposição caixa dos cotistas até agora a nominalmente zero. Além disso, uma chamada de capital convocando o restante comprometido será adiada consideravelmente frente ao cenário A, que consiste no lançamento regular dos empreendimentos se tudo ocorrer como esperado pela gestão.

Acreditamos que o acordo foi vantajoso para ambas as partes. Para os cotistas do MGIM11 há uma vantagem expressiva na redução do risco de capital, eliminação de custos de marketing e corretagem, e manutenção da taxa de retorno alvo. Para o potencial comprador, há a vantagem de aquisição por um preço descontado, dado que não há necessidade de pagar intermediários e a compra é feita muito antes do lançamento.

Também estamos atentos aos riscos de inflação e de mercado. No entanto, a exposição aos custos de material de construção primários, os mais afetados, é expressivamente menor em *retrofits*, quando comparadas com operações *greenfield*, além de termos partido de premissas bastante conservadoras, sendo que até o momento nossos custos realizados ficaram abaixo dos custos estimados pelo modelo. Do lado de mercado, estamos acompanhando outros lançamentos na região, mas nosso preço é bastante competitivo e a qualidade de um produto moldado para o mercado do Centro nos deixa bastante confiantes.

Assim, continuamos confiantes na tese, mesmo que o MOU não seja concluído.

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

