



FII MOGNO IMPACT

Relatório mensal
Dezembro | 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\$ 27.425.765,87

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 110,90

- **Cotas Emitidas**

247.300

- **Número de Cotistas**

59

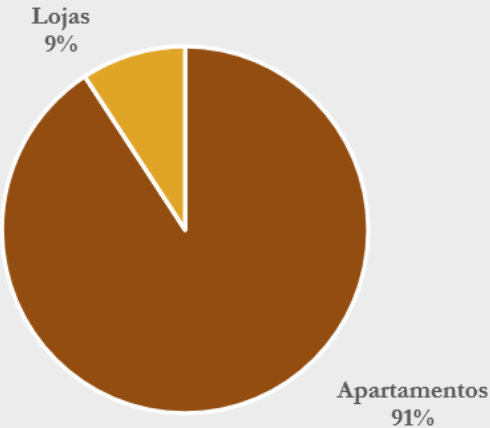
VISÃO GERAL DOS PROJETOS



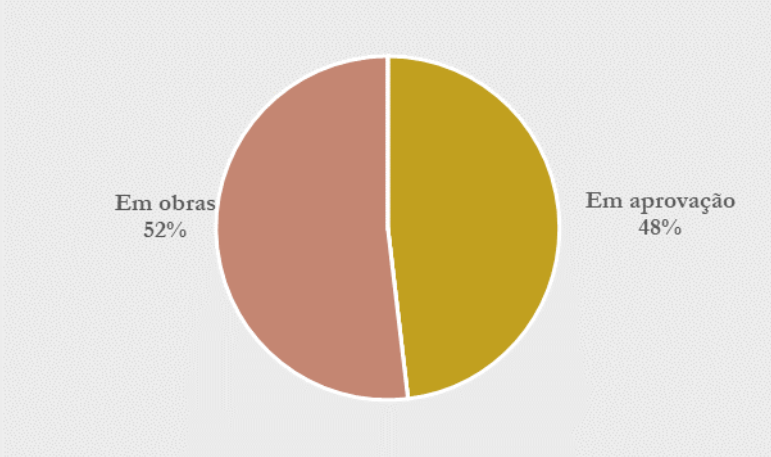
VISÃO GERAL DOS PROJETOS

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

VGv POR TIPOLOGIA



STATUS DOS PROJETOS ÁREA



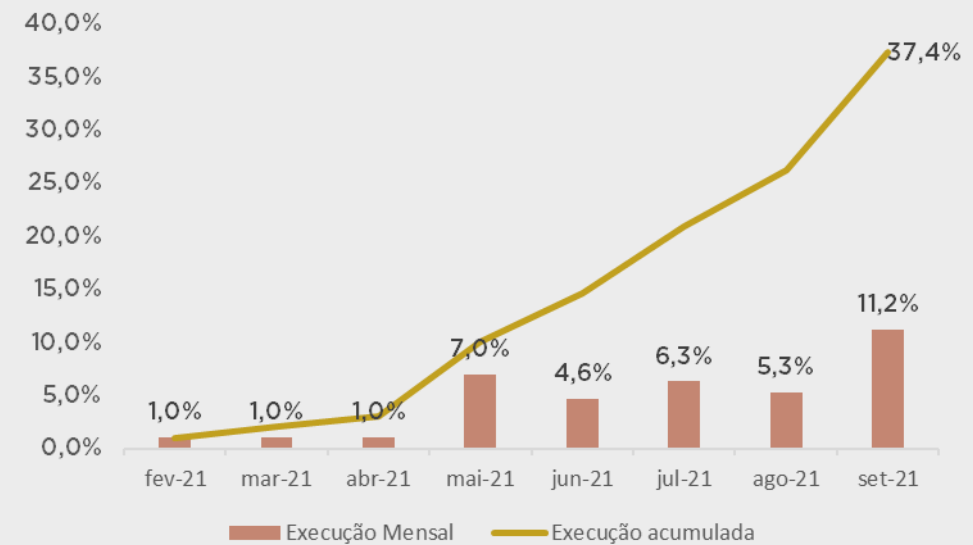
Tipologia	VGv	% Total
Apartamentos	R\$ 74.583.436	91%
Lojas	R\$ 7.581.440	9%
Total	R\$ 82.164.876	100%

EDIFÍCIO MAGDALENA LAURA

Fotos da Obra*



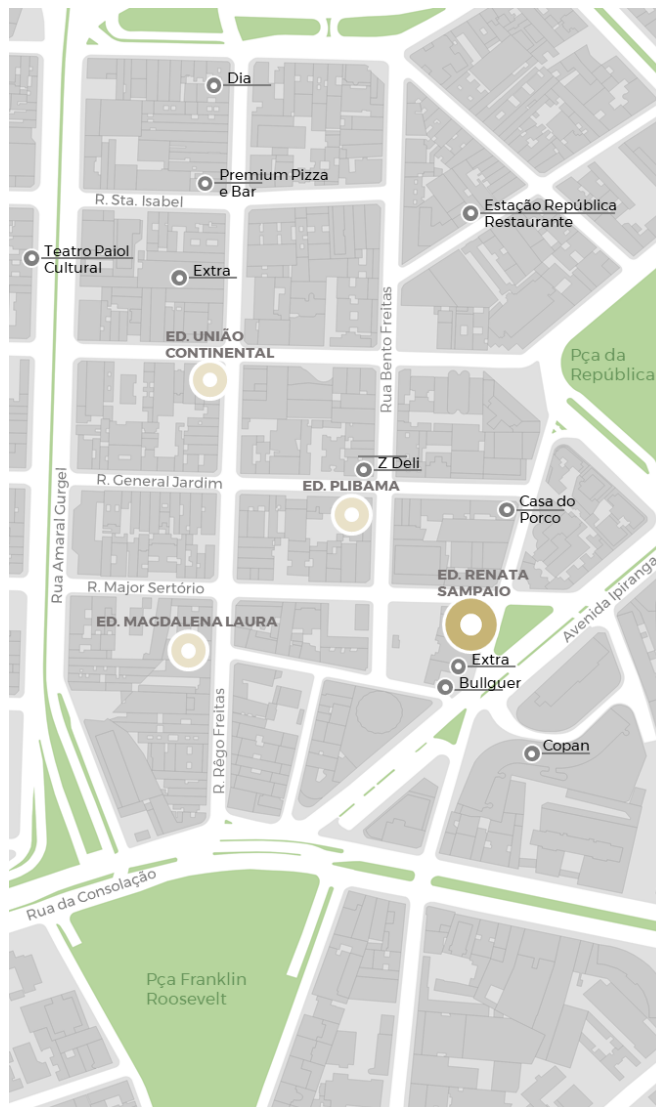
Curva de Obra



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

EDIFÍCIO

RENATA SAMPAIO FERREIRA



Projeto de retrofit
Metro Arquitetos



Produto	Uso pretendido	Pavimentos	Área construída	Área residencial privativa	Potencial nº de unidades	Tipologia
Retrofit	Residencial	13	7.475 m²	34.654 m²	87	22tipos. De 24 m² a 120 m²
Áreas condominiais : Salão de festas, academia, piscina, praça e lavadeira						

NOTA DO GESTOR

Conforme fato relevante do dia 9 de dezembro de 2021, em complemento ao fato relevante do dia 12 de novembro de 2021, o Fundo concluiu a venda total de seus ativos. A partir desse evento, os riscos dos projetos de *retrofit*, como risco de venda e execução de obras, passam a ser integralmente do comprador. O lucro da operação para o Fundo é de R\$ 4.053.162,91 ou o equivalente a R\$ 16,00 por cota.

Com a finalização da venda integral dos ativos alvo, seguimos para a devolução de recursos e posterior encerramento do Fundo. Como o desinvestimento foi finalizado em 9 de dezembro de 2021, o lucro da operação será contabilizado no resultado deste mês e poderá ser distribuído aos cotistas a partir janeiro. Conforme regulamento, o Fundo pode distribuir resultados mensalmente até o 11º dia útil do mês. Em seguida, ainda em janeiro, a gestão espera devolver valor próximo da totalidade do capital investido via amortização*, retendo uma pequena parcela dos recursos para custos de encerramento.

Entendemos que a tese proposta foi cumprida e trouxe bons resultados, considerando ajustes necessários devido à significativa mudança de cenário nos mercados imobiliário e financeiro. Primeiramente, encontramos e adquirimos ativos a preços descontados e em boas localizações, construindo boa margem de segurança para a preservação de patrimônio. Em seguida, com o desenvolvimento de bons projetos e adequada execução de obras, buscamos a criação de valor para maximizar os retornos. Em nossa visão, a tese de *retrofit* significa principalmente o investimento a baixos custos de aquisição, trazendo conforto para absorver os diversos riscos que podem se materializar ao longo da execução do projeto.

Na concepção do Fundo, esperávamos realizar a venda dos empreendimentos já prontos, como pode ser observado no prazo de duração de 7 anos previsto em regulamento. Contudo, a significativa mudança de cenário e o surgimento de oportunidades exigiram uma reavaliação do planejamento inicial. Com a expressiva alta das taxas de juros ao longo de 2021, tivemos o aumento do custo de capital dos investidores (tanto os cotistas como possíveis compradores dos ativos) e o encarecimento do financiamento residencial, aumentando o risco de venda. Fazendo uso da boa margem obtida na aquisição a custo competitivo, buscamos eliminar o risco de venda oferecendo os ativos na planta com desconto. Em seguida, a disparada dos custos de construção, apesar da menor exposição de um *retrofit* ao risco de obra, também foi considerada para avançarmos com uma proposta de venda dos próprios projetos, eliminando os riscos por completo.

*Não sendo uma promessa de ocorrência, no qual o prazo e o procedimento operacional será alinhado junto a Administradora, e informado tempestivamente aos cotistas

NOTA DO GESTOR

Abaixo é possível encontrar uma comparação da rentabilidade estimada do fundo com o benchmark e outros ativos comparáveis até novembro de 2021. Seguiremos com a devida comunicação de eventos até a efetiva distribuição de resultados, amortização e encerramento do Fundo.

Ativo	30/09/2020	30/11/2021	Retorno (out/20 a nov/21)	TIR estimada (out/20 a jan/22)
Ibovespa	94.603,40	101.915,50	7,73%	
CDI	58,19	60,57	4,09%	
IMOB	885,71	680,49	-23,17%	
IFIX	2.794,88	2.578,40	-7,75%	
INCC	814,70	959,00	17,71%	
IPCA	5.391,75	6.075,69	12,68%	
MGIM11				16,52%
IPCA + 6%				17,74%

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

