



MGRI11

MOGNO PROPERTIES

Relatório mensal
Setembro | 2025



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 Properties
- **Código de Negociação**
MGRI11
- **CNPJ**
41.320.997/0001-44
- **Objetivo**
Obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos por meio de investimento em Imóveis Alvo.
- **Início do Fundo**
31/03/2022
- **Prazo de Duração:**
Indeterminado



- **Gestor**
Mogno Capital Investimentos
- **Administrador**
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários
- **Taxa de Administração**
0,135% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do fundo
- **Taxa de Gestão**
0,85% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do fundo
- **Taxa de Performance**
Não Há



- **Patrimônio Líquido**
R\$ 17.598.681,39
- **Valor da Cota Patrimonial**
R\$ 61,45
- **Cotas Emitidas**
286.400
- **Número de Cotistas**
1
- **Dividendo no mês**
R\$ 1,16/cota

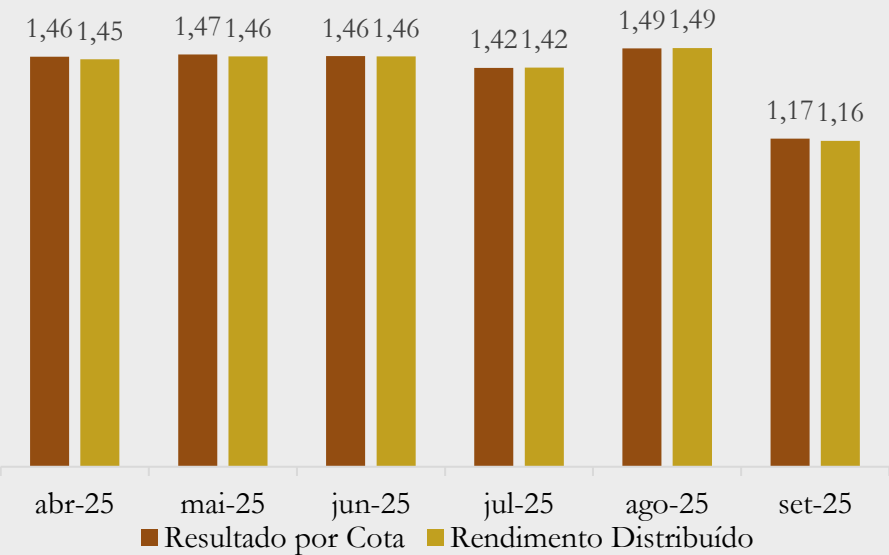
NOTA DO GESTOR

O Fundo distribuiu R\$1,16 por cota no mês de setembro.



RESULTADOS DO FUNDO

Resultado e Rendimento Distribuído

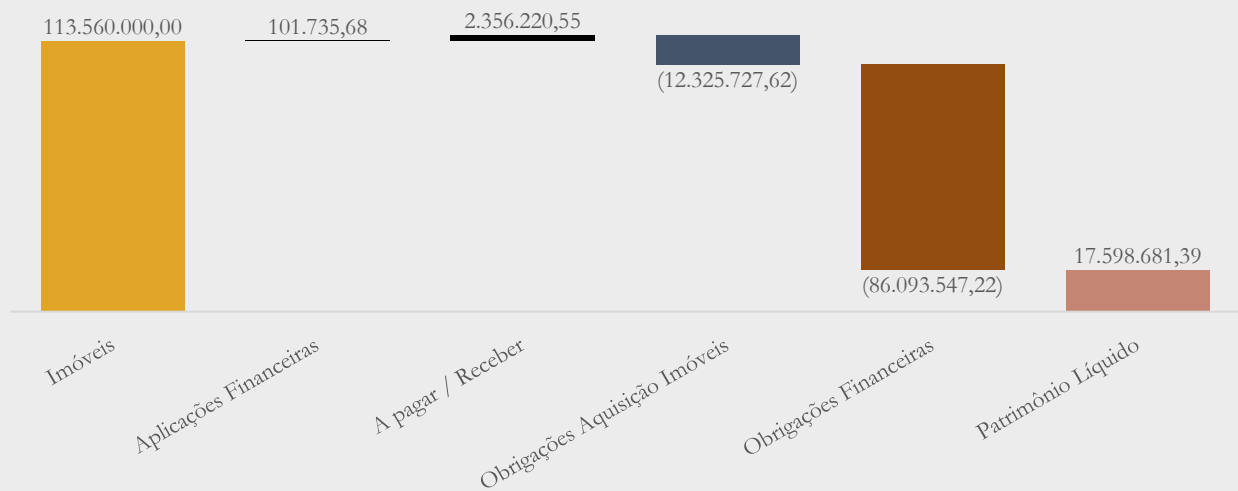


Resultado do MGRI11

Mês	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	6 meses
Receita Aluguel	896.139	896.116	896.116	896.116	896.116	896.116	5.376.720
LCI e Liquidez	11.164	17.965	12.865	19.711	35.178	20.235	117.118
Total	907.303	914.081	908.981	915.828	931.294	916.351	5.493.838
Despesa Operacional	-40.850	-43.094	-35.266	-48.539	-40.914	-115.786	-324.449
Despesa Financeira	-477.158	-475.003	-472.837	-470.658	-468.467	-466.263	-2.830.385
Resultado	389.296	395.983	400.878	396.631	421.913	334.302	2.339.004
Resultado por Cota	1,459	1,467	1,461	1,420	1,489	1,167	8,462
Rendimento Distribuído	1,450	1,460	1,460	1,420	1,490	1,160	8,440

CARTEIRA DO FUNDO

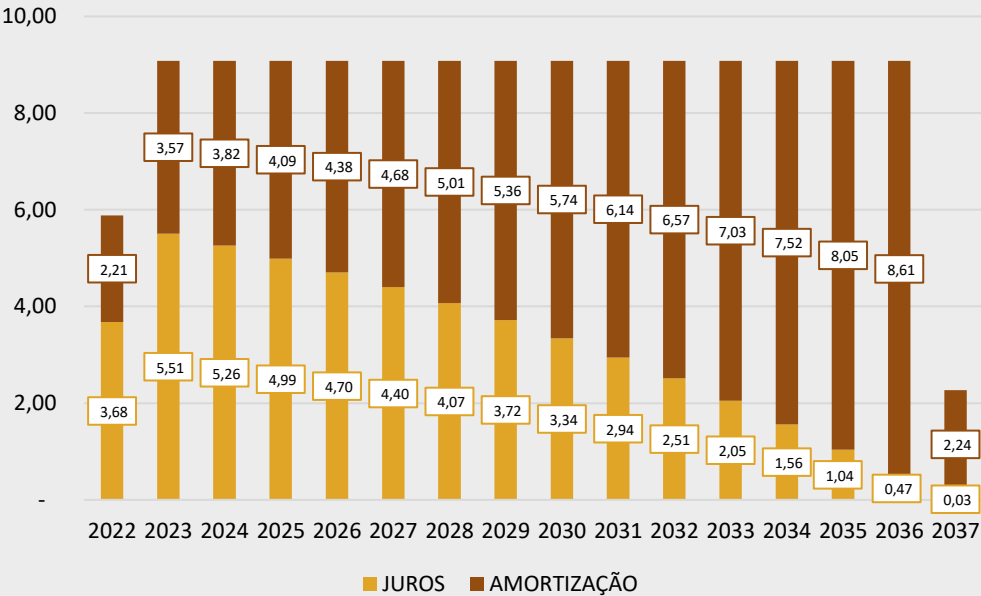
Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	113.560.000,00
Aplicações Financeiras	101.735,68
A pagar / Receber	2.356.220,55
Obrigações Aquisição Imóveis	(12.325.727,62)
Obrigações Financeiras	(86.093.547,22)
Patrimônio Líquido	17.598.681,39



Passivo

Operação	Data Emissão	Volume	Emissor	Indexador	Taxa	Duration
CRI Dasa	18/04/2022	R\$ 85 milhões	Virgo	IPCA	7,00%	5,3

Cronograma de Pagamento (R\$ Milhões)



PORTFÓLIO

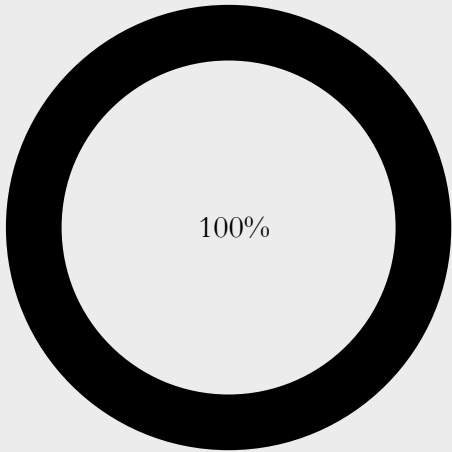
Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M²	Inquilino	ABL	ABL Própria
1	BA	100%	R\$ 116,48	Hospital da Bahia (DASA)	7.090	7.090
Total		100%			7.090	7.090





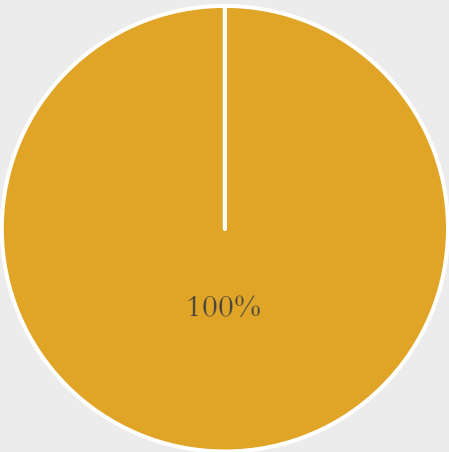
PORTFÓLIO

ABL por Inquilino



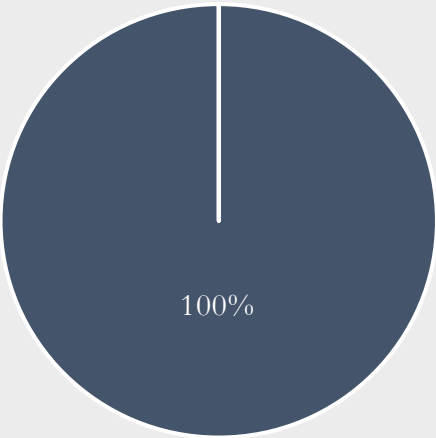
■ Hospital da Bahia

ABL por Estado



■ BA

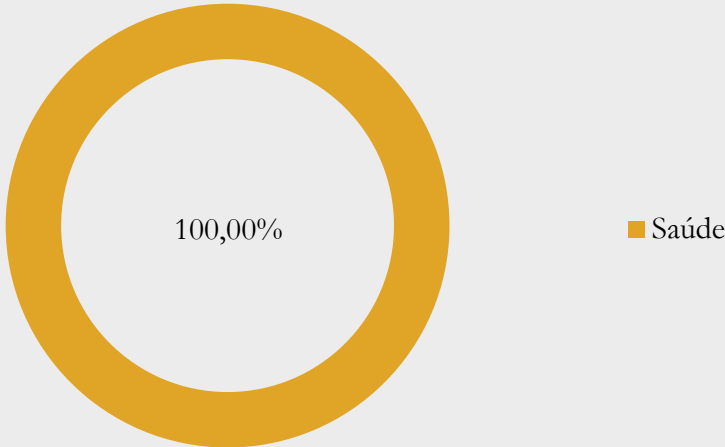
Ocupação



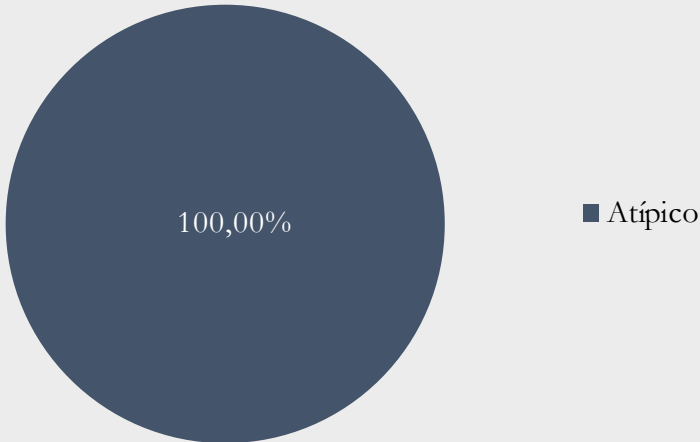
■ Ocupado

INDICADORES E INDEXADORES

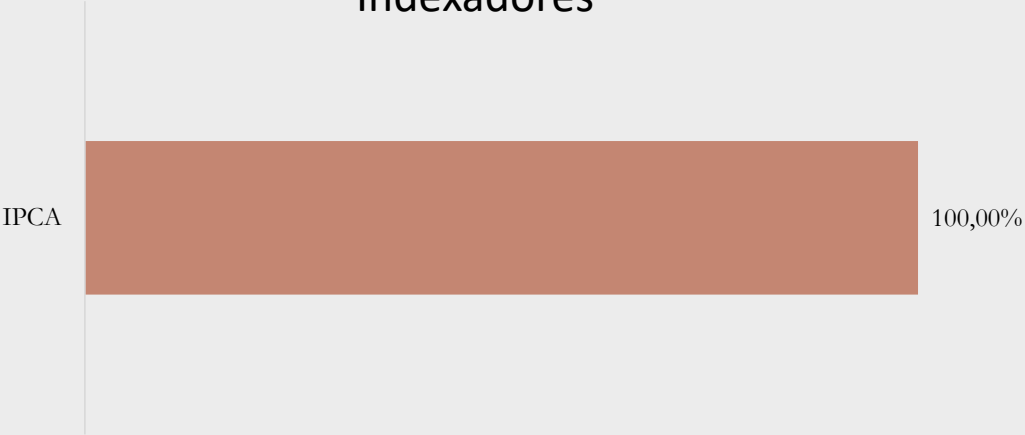
Segmentos dos Inquilinos



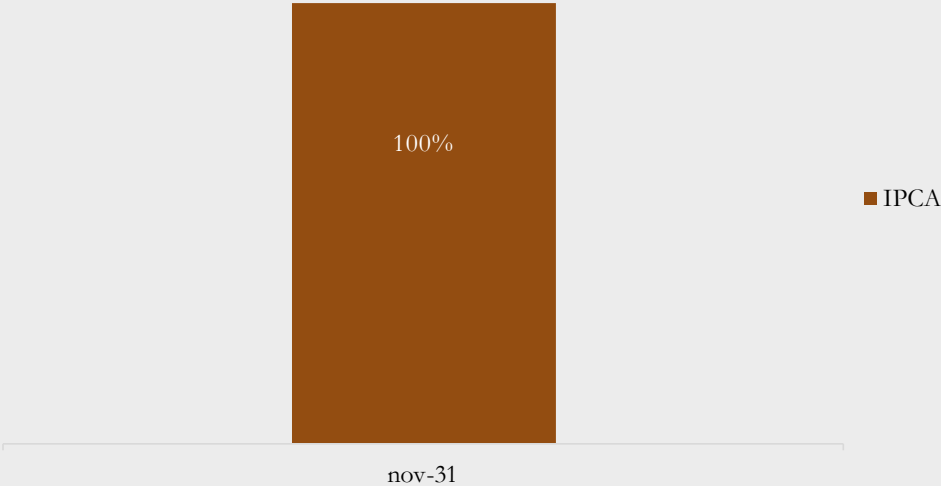
Tipicidade dos Contratos



Indexadores



Vencimentos por % do Aluguel



PORTFÓLIO



Hospital
da Bahia



Torre D - Edifício Metropolitan

Área bruta locável do empreendimento	7.090 m²
Participação do Fundo	100%
Tipo de Contrato	Atípico
Taxa de ocupação	100%
Inquilino	Hospital da Bahia (DASA)*
Localização	Salvador (BA)
Endereço	Av. Prof. Magalhães Neto, 1541, Pituba
Descrição	A Torre D, objeto da aquisição, foi entregue em 2016 sob demanda do Hospital da Bahia. A torre é ocupada com leitos de internação de pacientes que fazem procedimentos nas torres vizinhas e são transferidos pela passarela de ligação.

*Imóvel com permissão de uso limitado a leitos de baixa complexidade, com vedação contratual à destinação de UTI



CONTATO:

ri@valorainvest.com.br

+55 11 5189-9916

ENDEREÇO:

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830,

Torre 2, Conj.32

Itaim Bibi - São Paulo, SP – Brasil

04543-900