



FII MOGNO IMPACT

Relatório de encerramento
Fevereiro | 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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

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\$ 24.337.124,08

- **Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 98,411339

- **Cotas Emitidas**

247.300

- **Número de Cotistas**

75

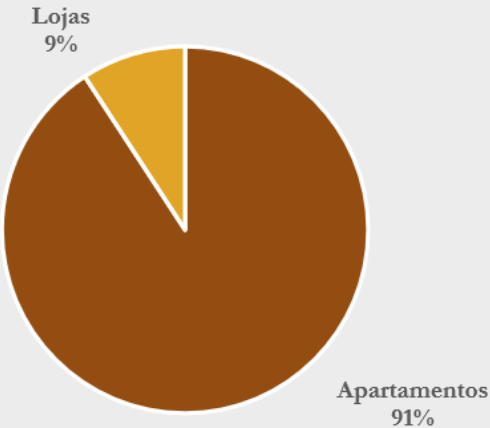
VISÃO GERAL DOS PROJETOS



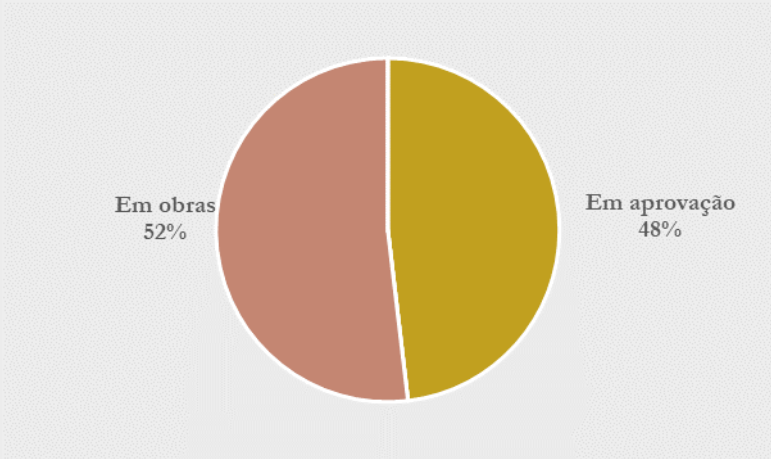
VISÃO GERAL DOS PROJETOS

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%

NOTA DO GESTOR

Após 19 meses desde o início do fundo, divulgamos o último relatório do Mogno Real Estate Impact Development Fund. Com a venda total dos ativos, conforme fato relevante do dia 9 de dezembro de 2021, distribuímos lucro aos investidores em 17 de janeiro de 2022 no valor de R\$ 12,97 por cota, constituindo o ganho na incorporação imobiliária (compra, reforma e alienação dos imóveis) líquido de custos, como advogados e consultoria. Em 4 de fevereiro de 2022, foi aprovada pelos cotistas a liquidação do fundo. Em seguida, foi realizada amortização de R\$ 98,51 por cota em 18 de março de 2022, devolvendo aos investidores o capital investido líquido de custos de estrutura. Ainda, foram realizadas duas distribuições de resultado provenientes da aplicação em instrumentos de caixa dos recursos obtidos na venda: (i) R\$ 0,74 por cota em 16 de março de 2022 e (ii) R\$ 0,18 por cota em 28 de março de 2022. O MGIM11 encerrou suas negociações em bolsa em 16 de fevereiro de 2022, sendo que agora segue para o processo de deslistagem.

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.

Reforçamos o objetivo de combinar a criação de valor, gerando lucro econômico aos investidores, com a função social de revitalização do Centro de São Paulo e desenvolvimento de moradia. O Centro é uma região com excelente localização e infraestrutura urbana subaproveitadas, possuindo enorme potencial para ajudar na resolução do grande déficit habitacional de São Paulo, uma das faces de um problema que assola todo o Brasil. Entendemos que os retrofits são uma ferramenta muito importante e esperamos ter deixado uma contribuição para futuros projetos e políticas urbanas. Notavelmente, em 2021 tivemos a aprovação de legislação relevante sobre o tema nas duas principais cidades do país: São Paulo com o Requalifica Centro e Rio de Janeiro com o Reviver Centro.

Abaixo é possível encontrar uma comparação dos resultados realizados do MGIM11 com o benchmark e outros ativos comparáveis. Os números são relativos ao fundo como um todo, podendo apresentar ligeiras divergências para cada investidor devido às datas das chamadas de capital.

NOTA DO GESTOR

Agradecemos aos cotistas pela confiança na Mogno Capital. A transformação dos projetos idealizados pela gestora em realidade só foi possível pelo capital que nos foi confiado. Continuaremos atentos às oportunidades no mercado imobiliário em busca de geração de valor.

Atenciosamente,

Equipe Imobiliária
Mogno Capital

Data	Número de cotas	Aporte em cotas	Valor por cota
30/09/2020	0	0	
31/10/2020	90.750	90.750	-100,00
31/01/2021	99.950	9.200	-100,00
28/02/2021	127.000	27.050	-100,00
31/05/2021	145.200	18.200	-100,00
31/08/2021	247.300	102.100	-100,00
17/01/2022	247.300	0	12,97
16/03/2022	247.300	0	0,74
18/03/2022	247.300	0	98,51
28/03/2022	247.300	0	0,18
MOIC			1,12
TIR			13,31%

Ativo	30/09/2020	31/03/2022	Retorno Total*
Ibovespa	94.603,38	119.999,23	26,84%
CDI	58,19	62,51	7,43%
IMOB	885,71	785,82	-11,28%
IFIX	2.794,88	2.779,97	-0,53%
INCC	814,70	981,24	20,44%
IPCA	5.391,75	6.315,93	17,14%
MGIM11			20,48%
IPCA + 6%			18,30%

*O retorno total do MGIM11 é a TIR acruada pelo período completo de 30/09/2020 a 31/03/2022 para melhor comparação com os demais ativos, que têm seus retornos totais calculados a partir de investimento e desinvestimento total nessas datas. O retorno total do IPCA+6% é obtido a partir da correção de cada aporte no MGIM11 por este mesmo benchmark.



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

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

