



# MGRI11

## MOGNO PROPERTIES

---

Relatório mensal  
Maio | 2022



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**

62.285.390/0001-40

**• 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\***

1,00% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do fundo

**• Taxa de Performance**

Não Há

**• Patrimônio Líquido**

R\$ 22.478.969

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 102,00

**• Cotas Emitidas**

220.000

**• Número de Cotistas**

1

**• Dividendo no mês**

R\$ 0,00/cota

## NOTA DO GESTOR

Os mercados operaram com bastante volatilidade em maio por conta da aversão a risco global, mas encerraram o período com retornos modestos. A China seguiu com reabertura parcial após os lockdowns para conter o avanço do Covid, enquanto o Fed aumentou os juros liderando o movimento de aperto monetário global. No Brasil, a atividade surpreendeu positivamente puxada pelo setor serviços, mas as expectativas de inflação aumentaram novamente. Os agentes locais seguem atentos às discussões de corte de impostos sobre combustíveis e ao posicionamento do Banco Central.

Em 27 de abril de 2022, o Fundo celebrou com o OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, a “Promessa de Cessão de Direitos de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças”, que tem por objeto a aquisição pelo Fundo de 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.138 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA, com área total de superfície equivalente a 2.058,01m<sup>2</sup>, onde foi desenvolvido um empreendimento imobiliário comercial “Edifício Metropolitan”, composto por uma torre destinada à instalação de salas comerciais, com 19 pavimentos tipo e 119 unidades autônomas, vizinho e integrado ao Hospital da Bahia. O Imóvel encontra-se atualmente locado para a HBA S/A Assistência Hospitalar, empresa subsidiária do Grupo DASA, com permissão de uso limitado a leitos de baixa complexidade. Os contratos possuem prazo de vencimento em Novembro/2041, sendo por regime atípico até Novembro/2031.

O preço de compra do Imóvel foi de R\$ 107.000.000,00 (cento e sete milhões de reais), na seguinte forma:

- (i) R\$ 97.000.000,00 (noventa e sete milhões de reais), à vista, na referida data (“Primeira Parcela”); e
- (ii) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em uma única parcela, no mesmo dia do 12º (décimo segundo mês) do pagamento da Parcela Inicial, desde que observadas as condições do Compromisso de Compra e Venda.

Como parte do pagamento da Primeira Parcela, foi estruturado um CRI no montante de R\$ 85.000.000,00, com prazo de 15 anos e taxa de IPCA+7% a.a.. O fundo fez jus ao recebimento da integralidade dos alugueis desde então, somado a um complemento de renda por parte do vendedor no valor mensal de R\$ 9.572,33 por 12 meses.



## CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

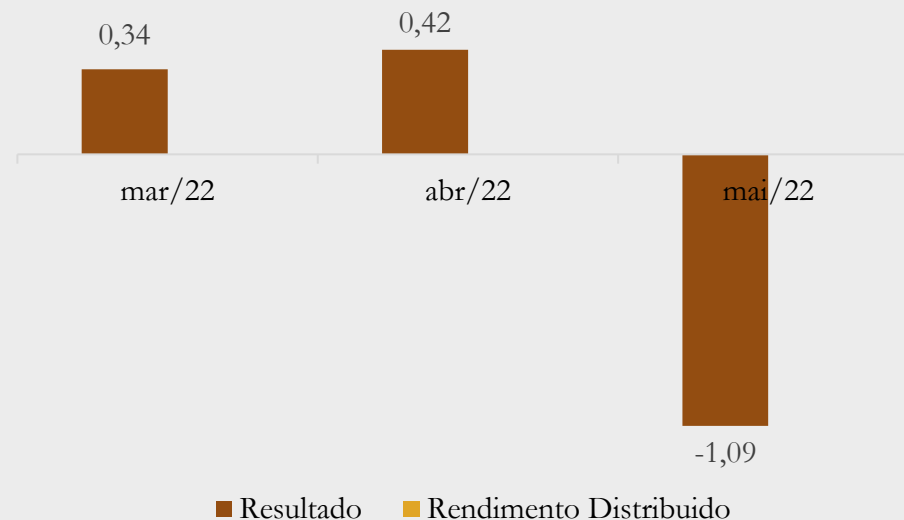
### Fato Relevante – 28 de abril de 2022

Em 27 de abril de 2022, o Fundo celebrou com o OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 01.235.622/0001-61, a “Promessa de Cessão de Direitos de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” (“Compromisso de Compra e Venda”), que tem por objeto a aquisição pelo Fundo de 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.138 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA, com área total de superfície equivalente a 2.058,01m<sup>2</sup>, onde foi desenvolvido um empreendimento imobiliário comercial “Edifício Metropolitan”, composto por uma torre destinada a instalação de salas comerciais, com 19 pavimentos tipo e 119 unidades autônomas, vizinho e integrado ao Hospital da Bahia. O Imóvel encontra-se atualmente locado para a HBA S/A Assistência Hospitalar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.469.172/0001-22, empresa subsidiária do Grupo DASA, com permissão de uso limitado à leitos de baixa complexidade, em função da celebração dos contratos atípicos de locação formalizados com o Opportunity em (i) 09 de novembro de 2016 e seus respectivos aditamentos. O Fundo é um fundo de gestão ativa, com foco em imóveis não residenciais, e tal investimento está em linha com a estratégia do Fundo. O preço de compra do Imóvel é de R\$ 107.000.000,00 (cento e sete milhões de reais) (“Preço”). O Preço será pago da seguinte forma: (i) R\$ 97.000.000,00 (noventa e sete milhões de reais), à vista, na presente data (“Primeira Parcela”); e (ii) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em uma única parcela, no mesmo dia do 12º (décimo segundo mês) do pagamento da Parcela Inicial, desde que observadas as condições do Compromisso de Compra e Venda

# RESULTADOS

## DO FUNDO

### Resultado e Rendimento Distribuído



### Resultado do MGR11

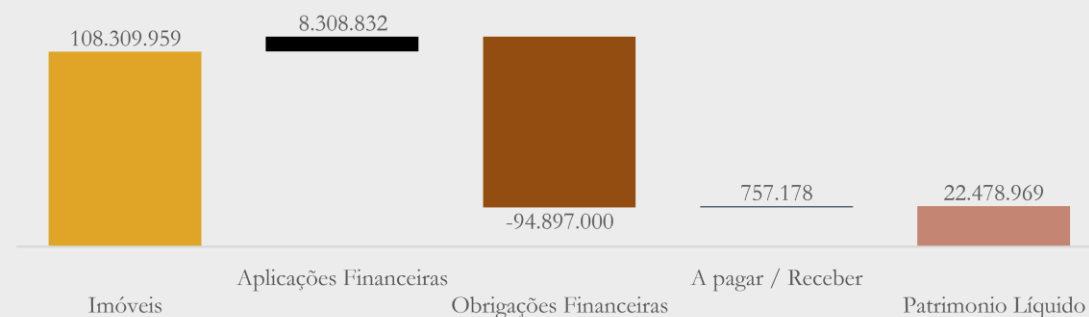
Mês	mar-22	abr-22	mai-22	6 meses
Receita Aluguel	0	0	86.222	86.222
LCI e Liquidez	78.633	100.262	59.121	238.016
<b>Total</b>	<b>78.633</b>	<b>100.262</b>	<b>145.342</b>	<b>324.237</b>
Despesas (+/-)	-3.769	-8.195	-384.522	-396.486
<b>Resultado</b>	<b>74.863</b>	<b>92.067</b>	<b>-239.180</b>	<b>-72.249</b>

Com a aquisição do ativo em 27/04, o fundo recebeu sua proporção de 10% do aluguel da competência Abril em 20/05. Dado o pagamento integral de juros do CRI, o fundo gerou prejuízo acumulado até Maio, mesmo considerando os rendimentos DI e o complemento de renda por parte do Vendedor. Em Junho o resultado será suficiente para reverter este prejuízo e gerar dividendos. O fundo estará em sua normalidade a partir de Julho.

# CARTEIRA DO FUNDO

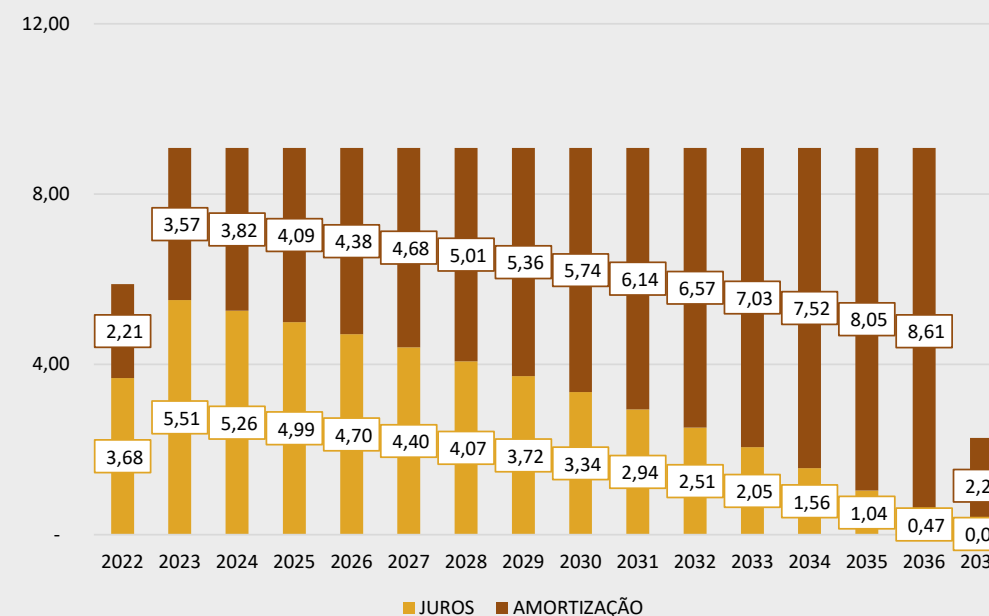
## Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	108.309.959
Aplicações Financeiras	8.308.832
Obrigações Financeiras	-94.897.000
A pagar / Receber	757.178
Patrimonio Líquido	22.478.969



Operação	Data Emissão	Volume	Emissor	Indexador	Taxa	Duration
CRI Dasa	18/04/2022	R\$ 85 milhões	Virgo	IPCA	7,00%	6,3

### Cronograma de Pagamento



# PORTFÓLIO

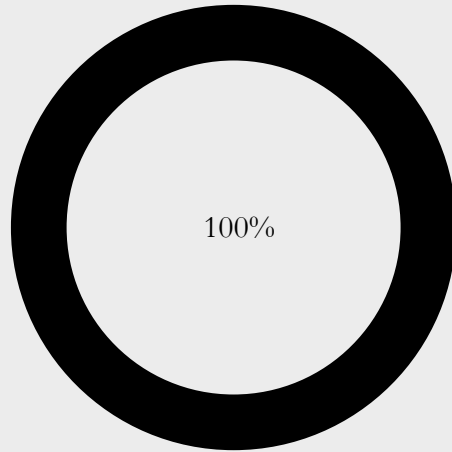
Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M2	Inquilino	ABL	% ABL Própria
1	BA	100%	R\$ 108,11	Hospital da Bahia (DASA)	7.090	7.090
Total		100%			7.090	7.090





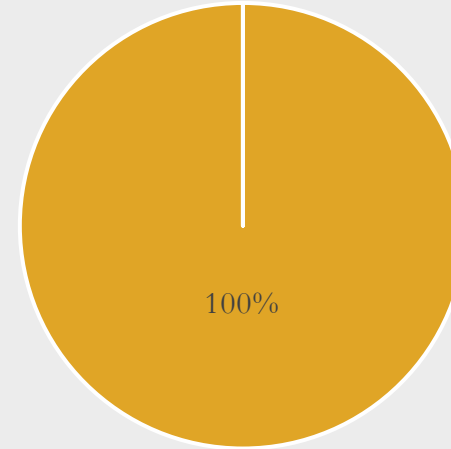
# PORTFÓLIO

### ABL por Inquilino



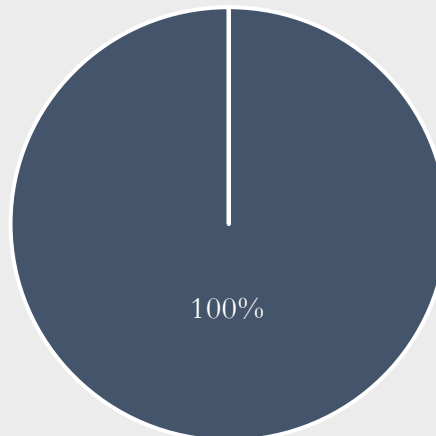
■ Hospital da Bahia

### ABL por Estado



■ BA

### Ocupação



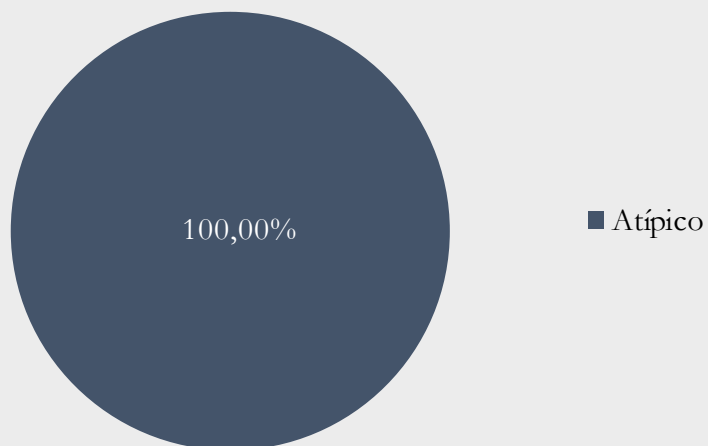
■ Ocupado

# INDICADORES E INDEXADORES

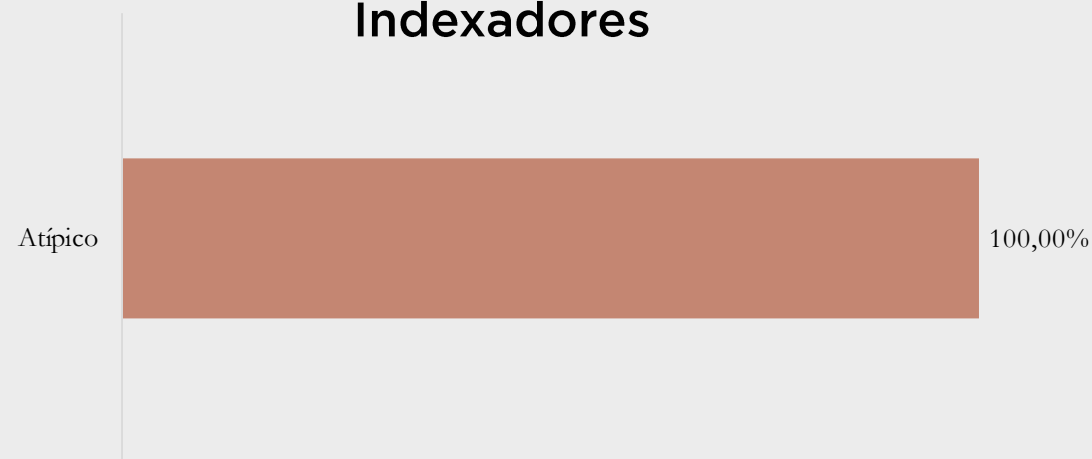
## Segmentos dos Inquilinos



## Tipicidade dos Contratos



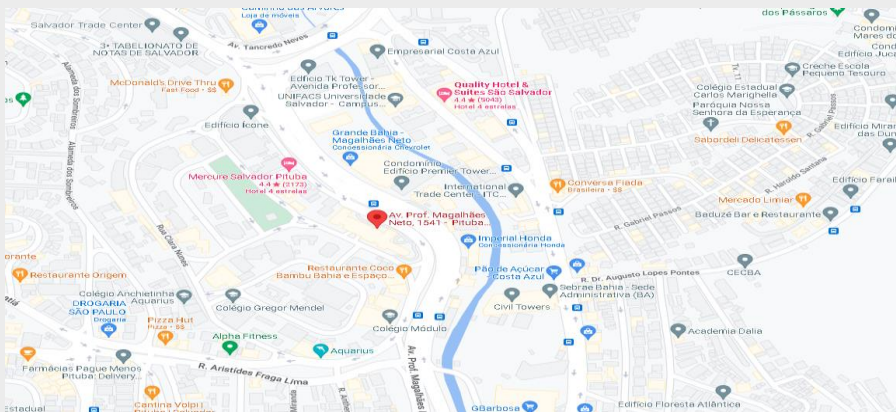
## Indexadores



## Vencimentos por % do Aluguel



# PORTFÓLIO



Área bruta locável do empreendimento	7.090 m <sup>2</sup>
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



CONTATO:

[comercial@mogno.capital](mailto:comercial@mogno.capital)

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Avenida Brigadeiro Faria Lima,

2601— cj 31/32

Jardim Paulistano – São

Paulo/SP

01451-010