



MGRI11

MOGNO PROPERTIES

Relatório mensal
Junho | 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\$ 22.149.749

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 100,68

• Cotas Emitidas

220.000

• Número de Cotistas

1

• Dividendo no mês

R\$ 1,27/cota

NOTA DO GESTOR

A preocupação com a possível queda do crescimento econômico global após o Fed alterar a percepção da inflação de transitória para persistente impactou fortemente os ativos de risco globais. A mudança de postura do Federal Reserve, agora determinado a combater a inflação, acende o alerta para a probabilidade de recessão, derrubando as bolsas e fortalecendo o dólar. No Brasil, o desemprego caiu para a casa de um dígito com a atividade surpreendendo positivamente no primeiro semestre. Contudo, a piora do risco fiscal, devido ao aumento do Auxílio Brasil e renúncia de impostos sobre combustíveis, afetou as expectativas de inflação longas e pesou sobre os mercados locais, já pressionados pelo mau humor no exterior.

O IFIX caiu 0,88% em junho contra uma queda expressiva de 11,5% do Ibovespa. O patamar elevado de juros segue pressionando todas as classes de ativos em favor da renda fixa, de forma que o IFIX sofreu perdas disseminadas por todos os segmentos com exceção dos recebíveis. Entendemos que os FIIs devem continuar pressionados até que a Selic seja reduzida, apesar da força dos indicadores operacionais. Destacamos a forte absorção líquida de lajes corporativas em São Paulo, as vendas de shoppings significativamente acima do nível pré-pandemia e a vacância de galpões logísticos paulistas se aproximando de um dígito. Em outras palavras, acreditamos que o descompasso entre precificação e fundamentos deve persistir até a normalização dos juros. Entre os recebíveis, preferimos exposição ao CDI, sem expectativa de redução no curto prazo, em relação à inflação, considerando sua perspectiva de arrefecimento gradual e as medidas de redução do preço final dos combustíveis, que devem resultar em IPCA negativo nos próximos meses.

O único 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 e vedação contratual à UTIs. Os contratos possuem prazo de vencimento em Novembro/2041, sendo por regime atípico até Novembro/2031.

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 foi suficiente para reverter este prejuízo e gerar dividendos. O fundo estará em sua normalidade a partir de Julho.



CONSIDERAÇÕES E **FATOS RELEVANTES**

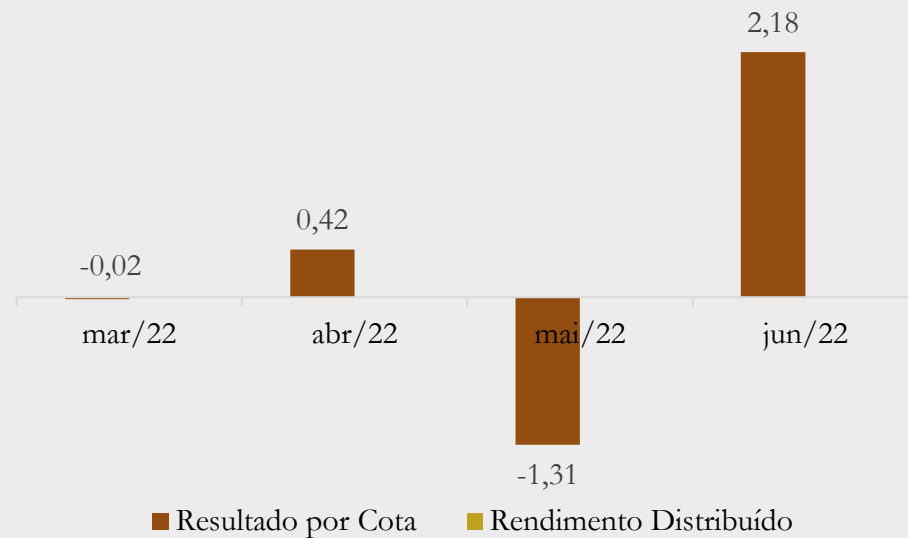
Comunicado ao Mercado – 14 de junho de 2022

Conforme Regulamento do fundo é permitido o adiantamento de valores a serem distribuídos aos Cotistas em periodicidade inferior à semestral, sem valor mensal mínimo, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante apurado nos termos da cláusula 21.1. Em relação ao mês de maio/2022, informamos que não haverá a distribuição de resultados por conta que o Fundo não apresentou resultado. Permanecemos à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado e Rendimento Distribuído

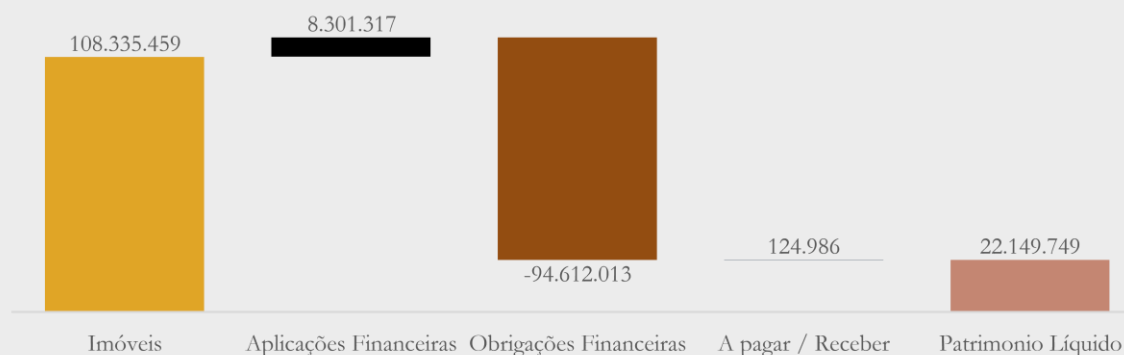


Resultado do MGR11

Mês	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	6 meses
Receita Aluguel	0	0	86.222	776.065	862.287
LCI e Liquidez	329	101.290	9.691	199.597	310.908
Total	329	101.290	95.913	975.662	1.173.195
Despesa Operacional	-3.769	-8.195	-28.206	-17.192	-57.362
Despesa Financeira	0	0	-356.316	-479.061	-835.377
Resultado	-3.440	93.095	-288.609	479.410	280.456
Resultado por Cota	-0,02	0,42	-1,31	2,18	1,27
Rendimento Distribuído	0,00	0	0	0,00	-

CARTEIRA DO FUNDO

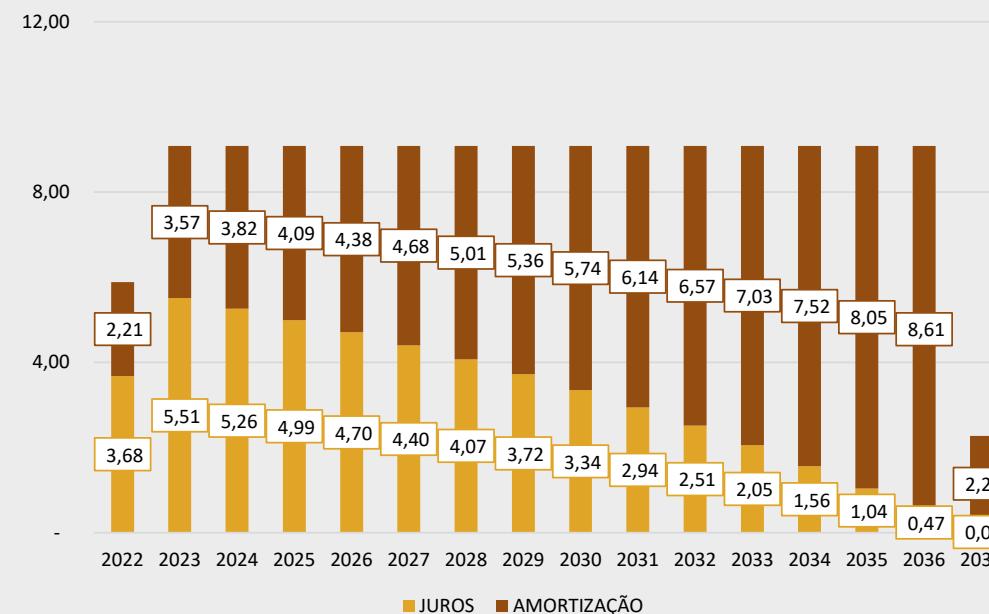
Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	108.335.459
Aplicações Financeiras	8.301.317
Obrigações Financeiras	-94.612.013
A pagar / Receber	124.986
Patrimonio Líquido	22.149.749



Passivo

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



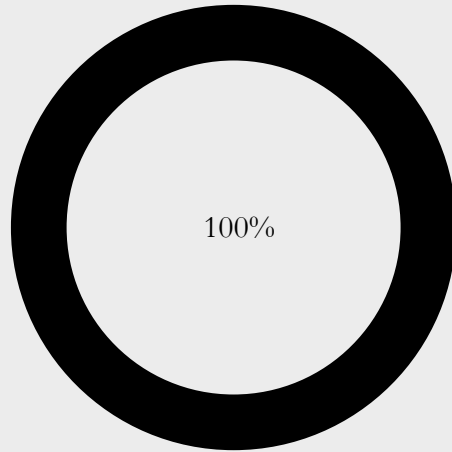
PORTFÓLIO

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



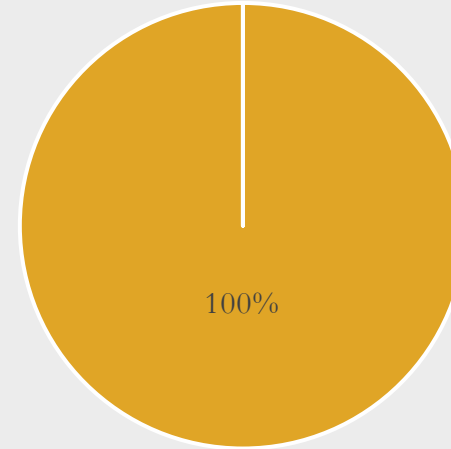
PORTFÓLIO

ABL por Inquilino



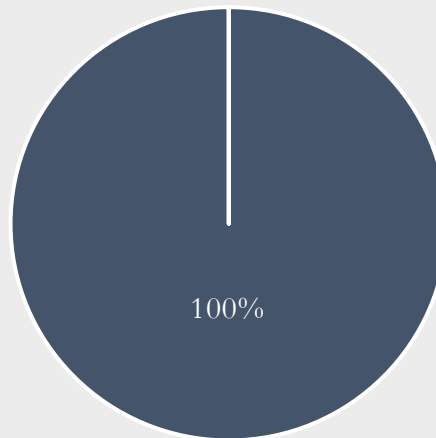
■ Hospital da Bahia

ABL por Estado



■ BA

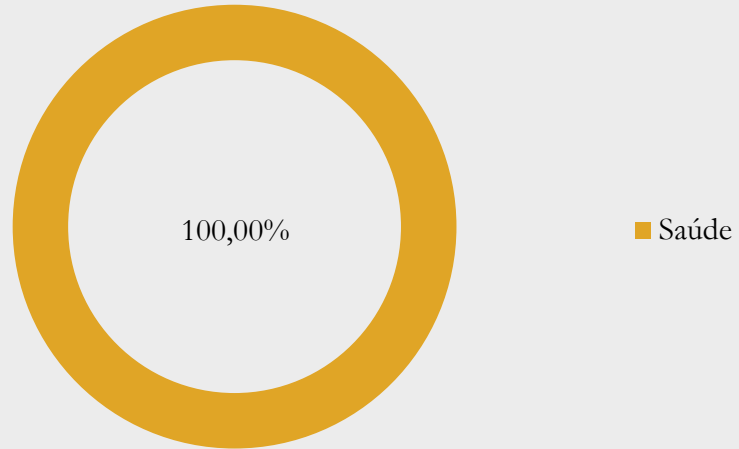
Ocupação



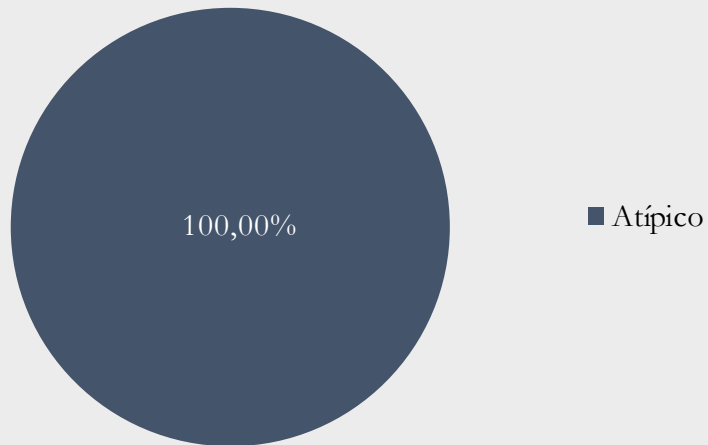
■ Ocupado

INDICADORES E INDEXADORES

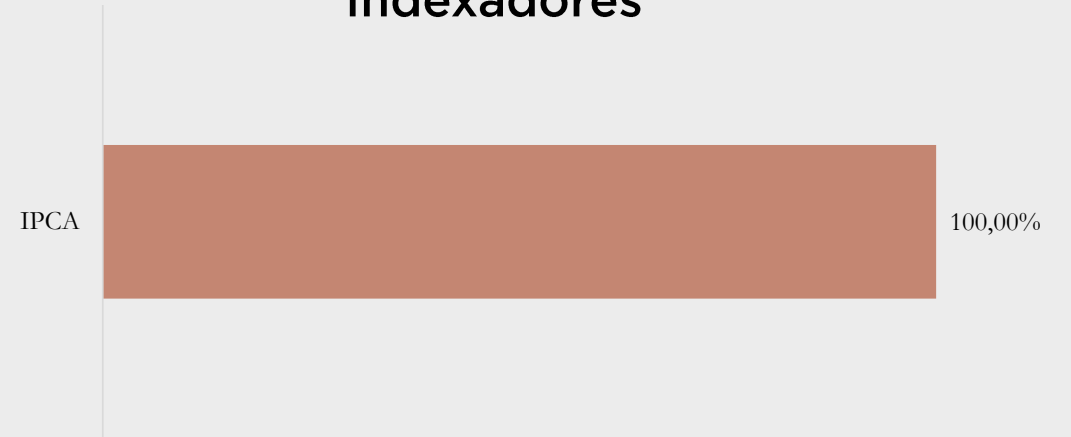
Segmentos dos Inquilinos



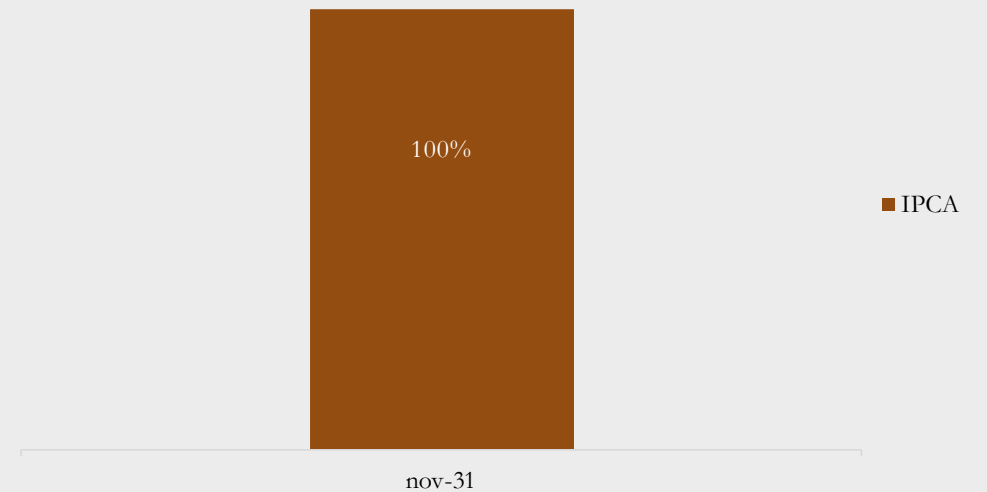
Tipicidade dos Contratos



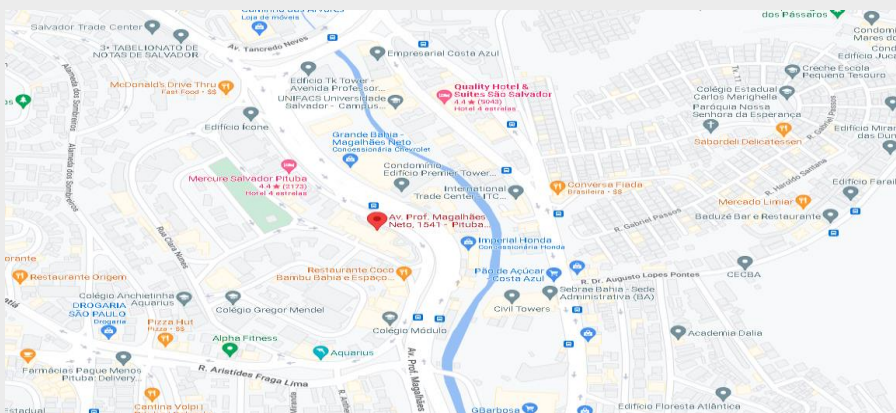
Indexadores



Vencimentos por % do Aluguel



PORTFÓLIO



Área bruta locável do empreendimento	7.090 m ²
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

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



CONTATO:
comercial@mognocapital.com
+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:
Avenida Brigadeiro Faria Lima,
2601— cj 31/32
Jardim Paulistano – São
Paulo/SP
01451-010