



MGRI11 MOGNO PROPERTIES

Relatório mensal
Julho | 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\$ 22.282.613

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 101,28

• Cotas Emitidas

220.000

• Número de Cotistas

1

• Dividendo no mês

R\$ 1,58/cota

NOTA DO GESTOR

O mês de julho encerrou com dados de PIB do segundo trimestre mostrando enfraquecimento das economias globais, mas os indicadores econômicos foram ignorados pelo mercado levando as bolsas globais a subirem. Muitos investidores estão apostando que o Banco Central Americano deve em breve mudar a estratégia agressiva de aumento de juros em reação a uma economia mais fraca o que reduz a probabilidade de uma recessão profunda e os impactos maiores de uma forte desaceleração. No Brasil, os dados de serviço, comércio e indústria continuam demonstrando resiliência frutos de uma economia impulsionada por estímulos fiscais. A possibilidade de encerramento do ciclo de aumento de juros em agosto levou os ativos de risco a seguirem a mesma direção do exterior no mês.

O IFIX teve alta de 0,66% em julho contra uma alta de 4,69% do Ibovespa. A classe de tijolo, representada pelos segmentos de logístico e shoppings tiveram participação relevante na valorização do índice devido ao repasse de inflação no primeiro e o aumento nas vendas para o segundo fruto dos estímulos fiscais impostos pelo governo. Importante destacar o duplo desconto dos fundos de fundos a yields interessantes, enquanto o segmento de corporativo continua pressionado pelo trabalho a distância principalmente em regiões secundárias. Entre os recebíveis, os fundos atrelados ao CDI devem permanecer em nossa visão com dividendos estáveis no segundo semestre enquanto os fundos de IPCA devem ficar mais pressionados.

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.

Em julho, o fundo gerou um resultado de R\$ 1,67 por cota e o dividendo de R\$ 1,58 por cota será distribuído no dia 12/08.



CONSIDERAÇÕES E **FATOS RELEVANTES**

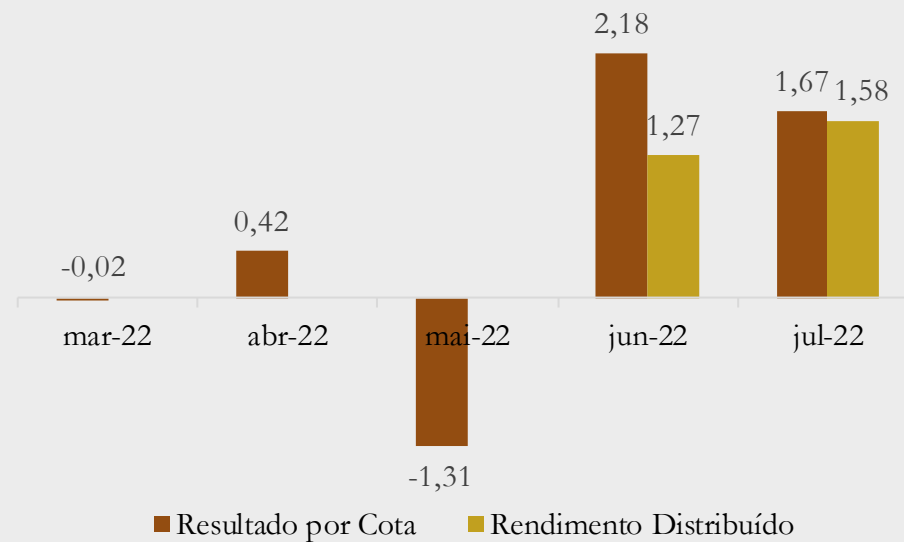
Comunicado ao Mercado – 26 de julho de 2022

As 220 mil cotas da 1ª emissão, integralizadas em 21 de março de 2022, foram liberadas para negociação em 28 de julho de 2022

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado e Rendimento Distribuído



Resultado do MGR11

Mês	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	6 meses
Receita Aluguel	0	0	86.222	776.065	798.663	1.660.950
LCI e Liquidez	329	101.290	9.691	199.597	65.978	376.886
Total	329	101.290	95.913	975.662	864.641	2.037.837
Despesa Operacional	-3.769	-8.195	-28.206	-17.192	-20.250	-77.612
Despesa Financeira	0	0	-356.316	-479.061	-477.510	-1.312.887
Resultado	-3.440	93.095	-288.609	479.410	366.881	647.337
Resultado por Cota	-0,02	0,42	-1,31	2,18	1,67	2,94
Rendimento Distribuído	0,00	0,00	0,00	1,27	1,58	2,86

CARTEIRA DO FUNDO

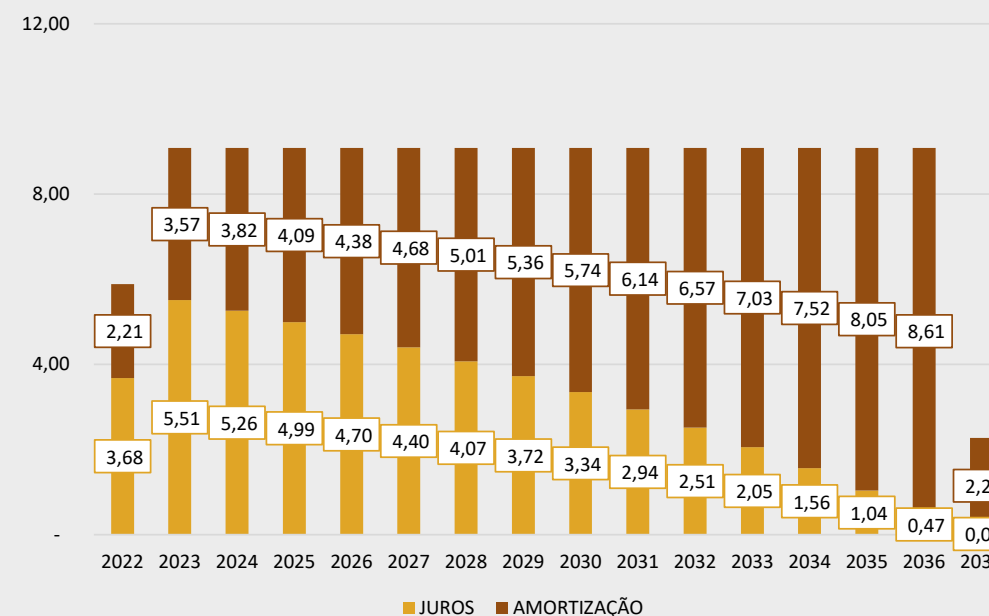
Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	108.402.772
Aplicações Financeiras	8.100.889
A pagar / Receber	94.258
Obrigações por aquisição de imóveis	-10.000.000
Obrigações Financeiras	-84.315.306
Patrimônio Líquido	22.282.613



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



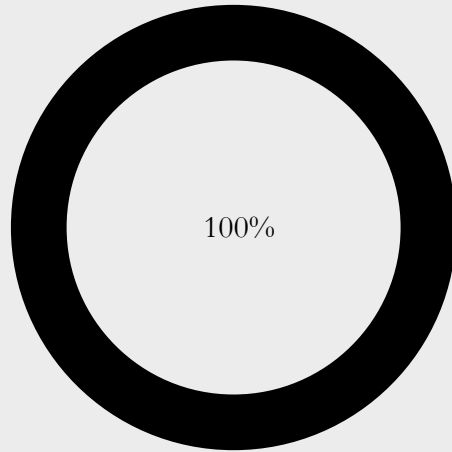
PORTFÓLIO

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



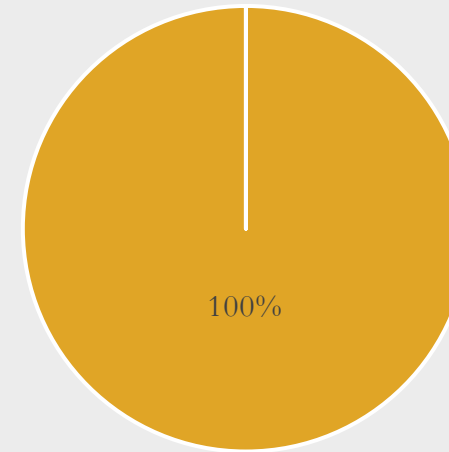
PORTFÓLIO

ABL por Inquilino



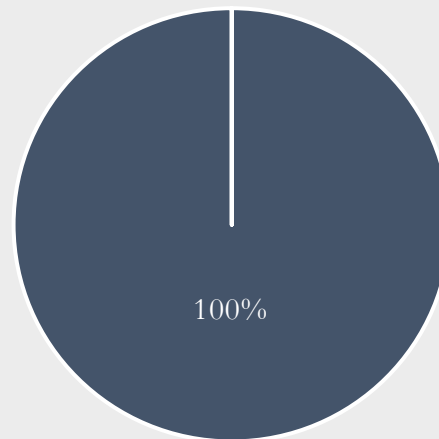
■ Hospital da Bahia

ABL por Estado



■ BA

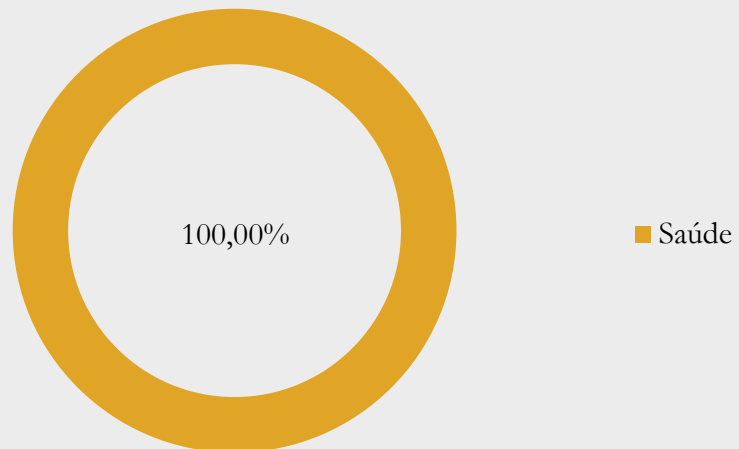
Ocupação



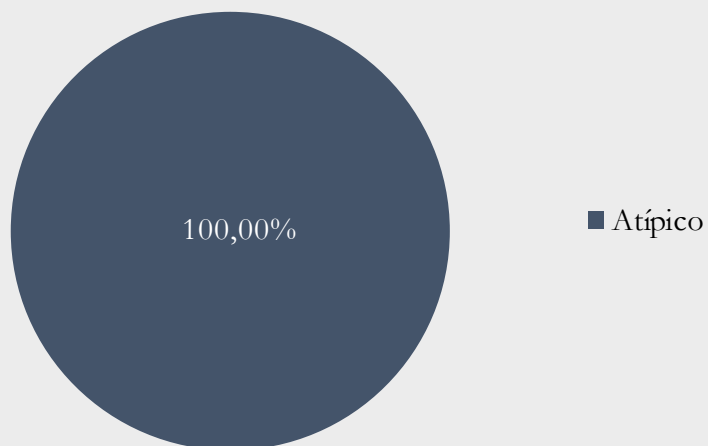
■ Ocupado

INDICADORES E INDEXADORES

Segmentos dos Inquilinos



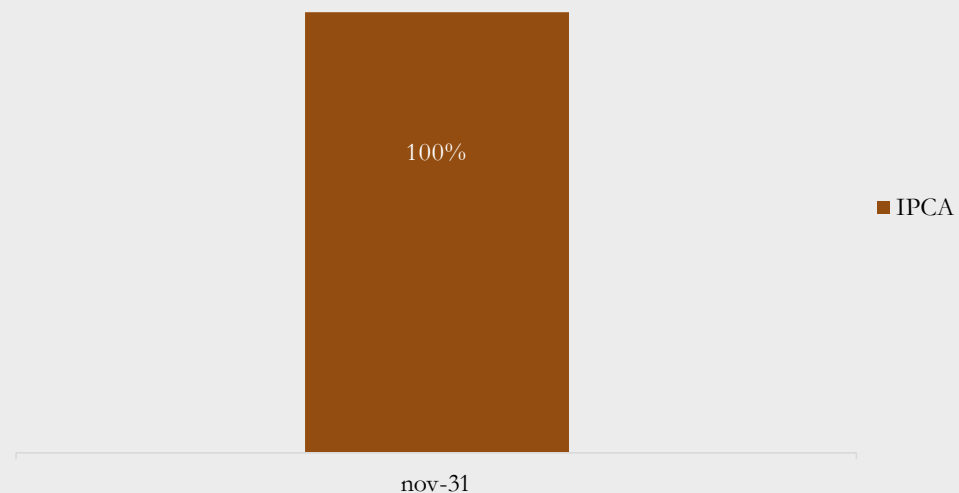
Tipicidade dos Contratos



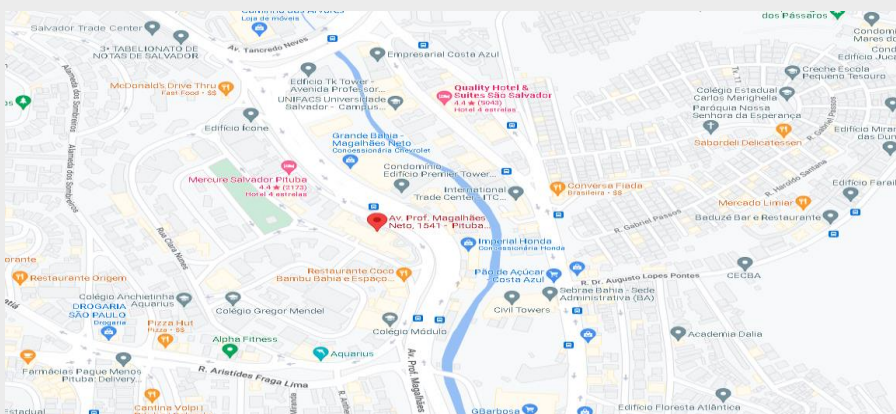
Indexadores



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:

ri@mogno.capital
+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

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