



# MGRI11

## MOGNO PROPERTIES

---

Relatório mensal  
Agosto | 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\$ 23.033.527

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 104,69

**• Cotas Emitidas**

220.000

**• Número de Cotistas**

1

**• Dividendo no mês**

R\$ 1,62/cota

## NOTA DO GESTOR

No mês de agosto, os mercados globais operaram com bastante aversão ao risco levando as bolsas a caírem e o dólar a ganhar força. A volatilidade pode ser justificada pela alta incerteza em relação às pressões inflacionárias e pela guerra na Ucrânia afetando significativamente os preços de energia e gás. No Brasil, o movimento foi na contramão do exterior com subida da bolsa e valorização do câmbio. A economia brasileira segue resiliente, com a divulgação de bons números tanto para a atividade econômica como para o mercado de trabalho. A deflação dos últimos meses também é positiva, mas a queda dos preços é puxada principalmente por medidas do governo e queda do petróleo, com o núcleo da inflação permanecendo pressionado. A comunicação do fim do ciclo de aumento de juros e as eleições devem atrair a atenção dos mercados nos próximos meses.

O IFIX teve alta de 5,76% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com 6,16% de valorização. O fundo de tijolo foram os principais responsáveis pela performance positiva do índice, enquanto recebíveis contribuíram negativamente. Com a importante queda do IPCA nos últimos meses, os fundos de CRI devem sofrer com redução em sua geração de resultados e, possivelmente, em seus preços. Os núcleos da inflação permanecem pressionados, de forma que a deflação temporária pode oferecer boas oportunidades de entrada. Como exceção, a indexação ao CDI deve seguir com resultado elevado e estável dada perspectiva de manutenção da Selic em níveis altos. Do lado dos ativos reais, os fundamentos continuam positivos com boa performance de shoppings e redução de vacância em galpões e lajes corporativas, contribuindo para repasse de aluguéis. Apesar da valorização da classe de tijolo em agosto, entendemos que ainda existe desconto relevante, evidenciado na comparação com custo de reposição. A relativa estabilidade do mercado de juros em patamares elevados deve reduzir a volatilidade mas segurar uma subida mais expressiva dos preços.

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 agosto, o fundo gerou um resultado de R\$ 1,71 por cota e o dividendo de R\$ 1,62 por cota será distribuído no dia 15/09.

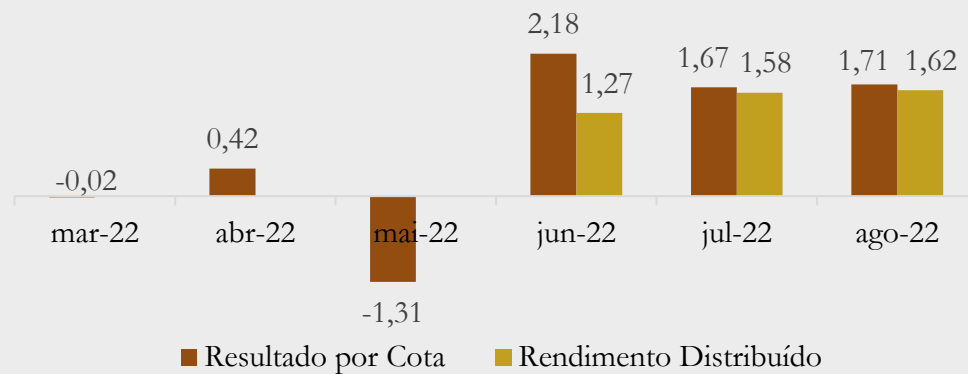


# CONSIDERAÇÕES E **FATOS RELEVANTES**

# RESULTADOS

## DO FUNDO

### Resultado e Rendimento Distribuído



### Resultado do MGR11

Mês	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	6 meses
Receita Aluguel	0	0	86.222	776.065	798.663	802.570	2.463.520
LCI e Liquidez	329	101.290	9.691	199.597	65.978	68.495	445.381
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>101.290</b>	<b>95.913</b>	<b>975.662</b>	<b>864.641</b>	<b>871.064</b>	<b>2.908.901</b>
Despesa Operacional	-3.769	-8.195	-28.206	-17.192	-20.250	-19.267	-96.879
Despesa Financeira	0	0	-356.316	-479.061	-477.510	-475.951	-1.788.838
<b>Resultado</b>	<b>-3.440</b>	<b>93.095</b>	<b>-288.609</b>	<b>479.410</b>	<b>366.881</b>	<b>375.846</b>	<b>1.023.184</b>
Resultado por Cota	-0,02	0,42	-1,31	2,18	1,67	1,71	4,65
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,27</b>	<b>1,58</b>	<b>1,62</b>	<b>4,48</b>

# CARTEIRA DO FUNDO

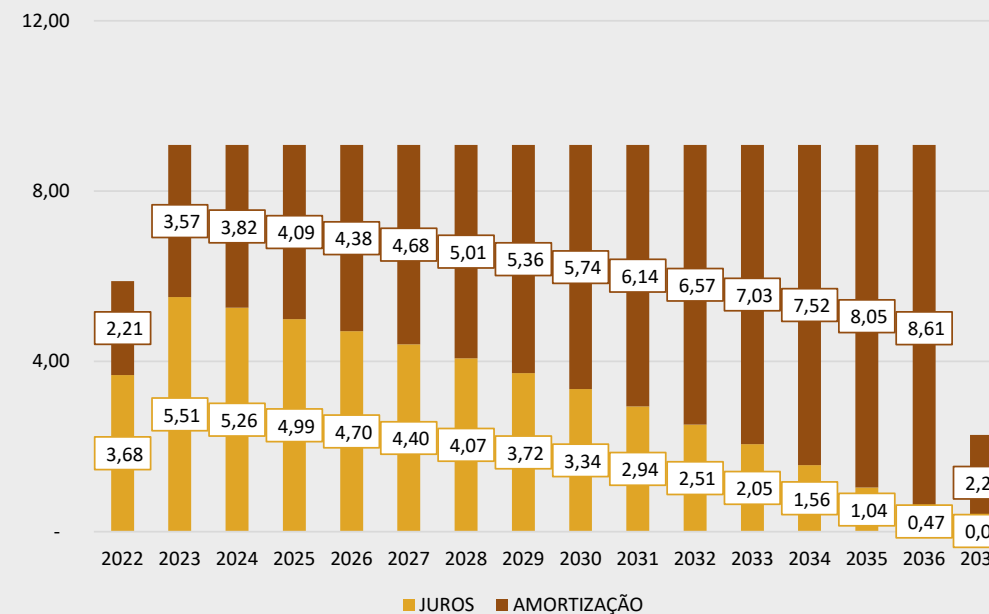
## Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	108.405.876
Aplicações Financeiras	7.858.869
A pagar / Receber	836.928
Obrigações por aquisição de imóveis	-10.000.000
Obrigações Financeiras	-84.068.146
Patrimônio Líquido	23.033.527



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

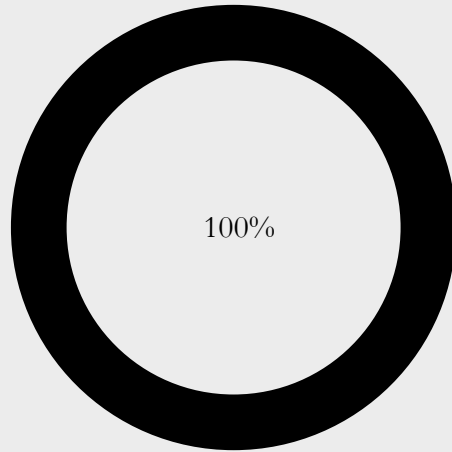
Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M2	Inquilino	ABL	% ABL Própria
1	BA	100%	R\$ 108,11	Hospital da Bahia (DASA)	7.090	7.090
Total		100%			7.090	7.090





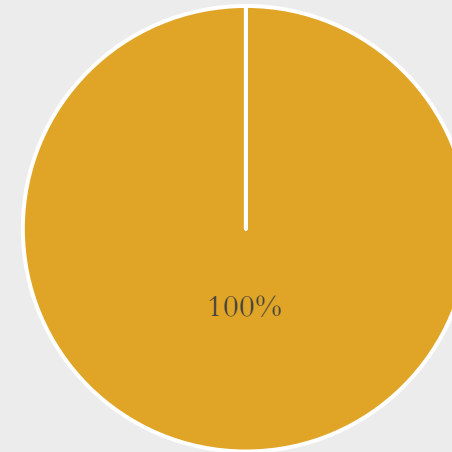
# PORTFÓLIO

### ABL por Inquilino



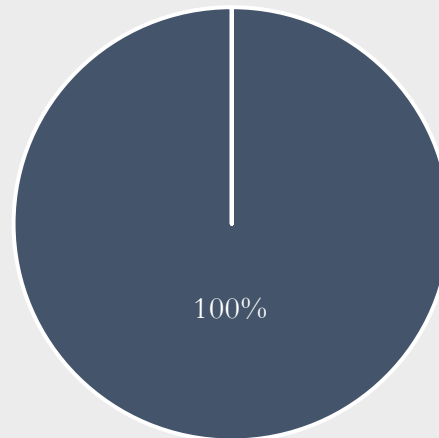
■ Hospital da Bahia

### ABL por Estado



■ BA

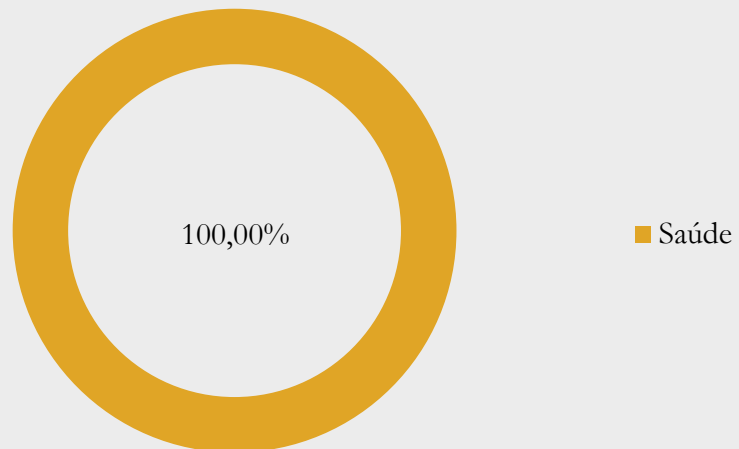
### Ocupação



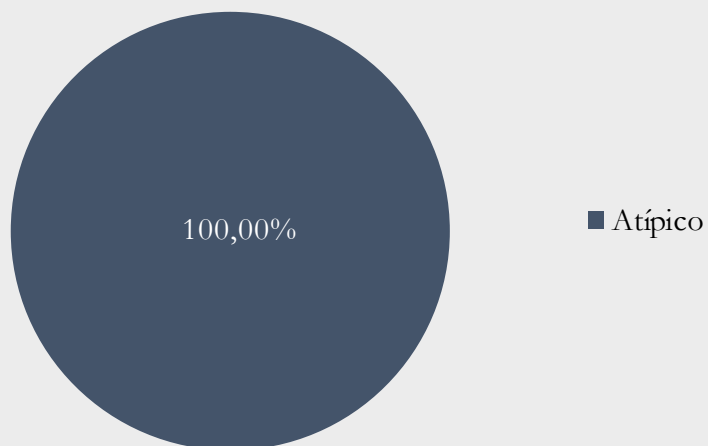
■ Ocupado

# INDICADORES E INDEXADORES

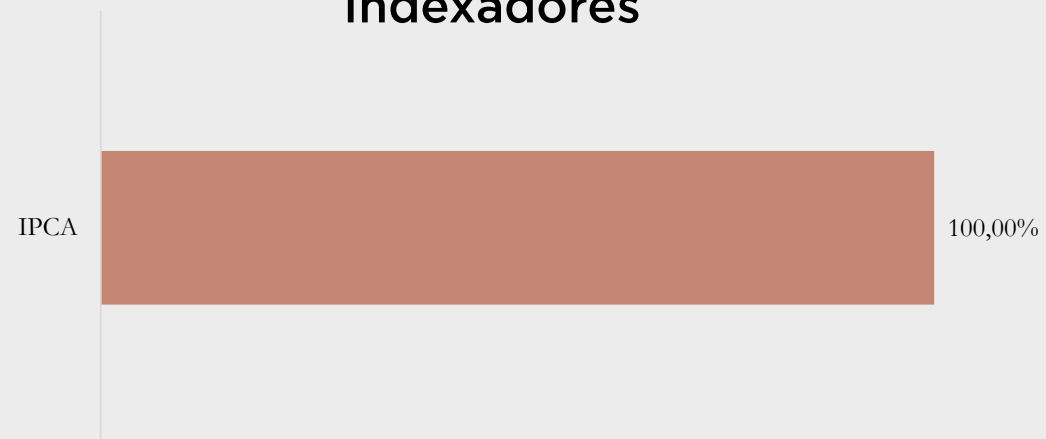
## Segmentos dos Inquilinos



## Tipicidade dos Contratos



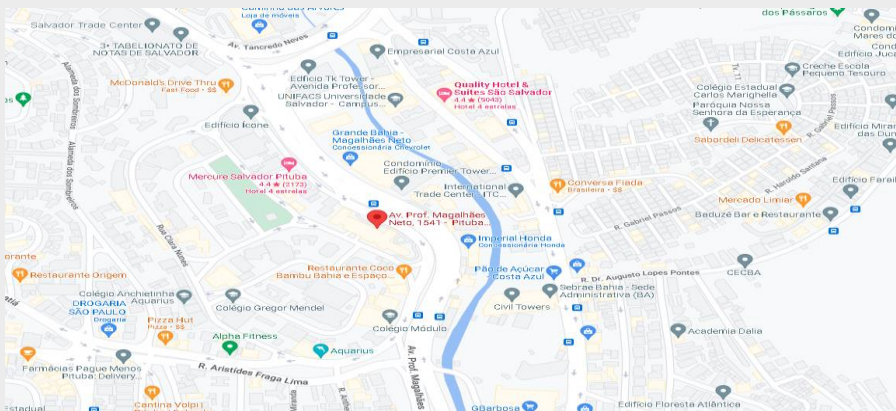
## Indexadores



## 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

\*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