



# MGRI11

## MOGNO PROPERTIES

---

Relatório mensal  
**Setembro | 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\$ 23.007.288

**• Valor da Cota Patrimonial**

R\$ 104,57

**• Cotas Emitidas**

220.000

**• Número de Cotistas**

1

**• Dividendo no mês**

R\$ 1,44/cota

## NOTA DO GESTOR

O mês de setembro encerrou com perdas em praticamente todas as classes de ativos, refletindo a preocupação dos investidores com o reforço da sinalização de aperto monetário pelos bancos centrais em Jackson Hole, com destaque para o Fed, levando a uma forte valorização do dólar. As pressões inflacionárias continuam elevadas e disseminadas, enquanto a atividade dá sinais de fraqueza, com exceção do mercado de trabalho. No Brasil, o câmbio acompanhou o movimento do exterior e a bolsa entregou ganhos modestos. A economia apresentou números robustos apesar de sinais de enfraquecimento adiante, enquanto a inflação teve desaceleração do núcleo e serviços. Com relação às eleições, o mercado reagiu positivamente ao novo congresso e à disputa acirrada pela presidência, que será definida em segundo turno.

O IFIX teve alta de 0,49% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com 0,47% de valorização. Não houve movimentos de preço relevantes entre os segmentos, com os dividendos puxando o retorno total de setembro. A queda expressiva dos dividendos de FIIs de CRI indexados ao IPCA, principalmente os que giram inflação ou apuram resultado competência, continua a fazer pressão vendedora nos preços. Vemos fundos de recebíveis (líquidos) negociando com taxa média implícita dos papéis em nível bastante atrativo comparado ao mercado de CRIs (ilíquidos).

Entendemos que a deflação é temporária e há uma boa oportunidade de entrada no segmento. Do lado de tijolo, os preços seguem de lado após o rali de agosto, em linha com a estabilidade dos juros reais. No nível dos fundamentos, vemos robustez para os segmentos logístico e corporativo, enquanto a desaceleração da atividade pode pesar sobre shoppings. Em nossa visão, os ativos reais continuam com desconto expressivo, sendo que preferimos posições com carregamento mais elevado.

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 setembro, o fundo gerou um resultado de R\$ 1,51 por cota e o dividendo de R\$ 1,44 por cota será distribuído no dia 17/10.





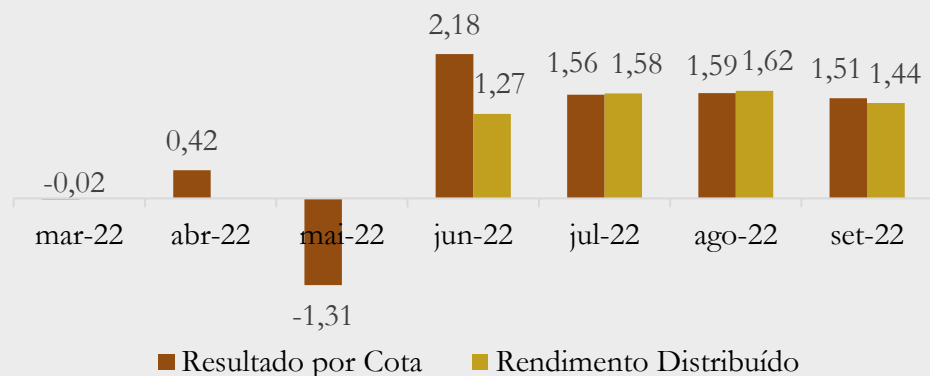
CONSIDERAÇÕES E  
**FATOS RELEVANTES**



# RESULTADOS

## DO FUNDO

### Resultado e Rendimento Distribuído



### Resultado do MGR11

Mês	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22*	ago-22*	set-22	6 meses
Receita Aluguel	0	0	86.222	776.065	776.065	776.065	776.065	3.190.483
LCI e Liquidez	329	101.290	9.691	199.597	65.978	68.495	42.927	487.979
<b>Total</b>	<b>329</b>	<b>101.290</b>	<b>95.913</b>	<b>975.662</b>	<b>842.043</b>	<b>844.560</b>	<b>818.992</b>	<b>3.678.461</b>
Despesa Operacional	-3.769	-8.195	-28.206	-17.192	-20.250	-19.267	-11.977	-105.087
Despesa Financeira	0	0	-356.316	-479.061	-477.510	-475.951	-474.383	-2.263.222
<b>Resultado</b>	<b>-3.440</b>	<b>93.095</b>	<b>-288.609</b>	<b>479.410</b>	<b>344.283</b>	<b>349.342</b>	<b>332.632</b>	<b>1.310.153</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,42</b>	<b>-1,31</b>	<b>2,18</b>	<b>1,56</b>	<b>1,59</b>	<b>1,51</b>	<b>5,96</b>
<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>1,44</b>	<b>5,92</b>

\* Os meses de julho e agosto sofreram pequenas alterações de correção nos resultados

# CARTEIRA DO FUNDO

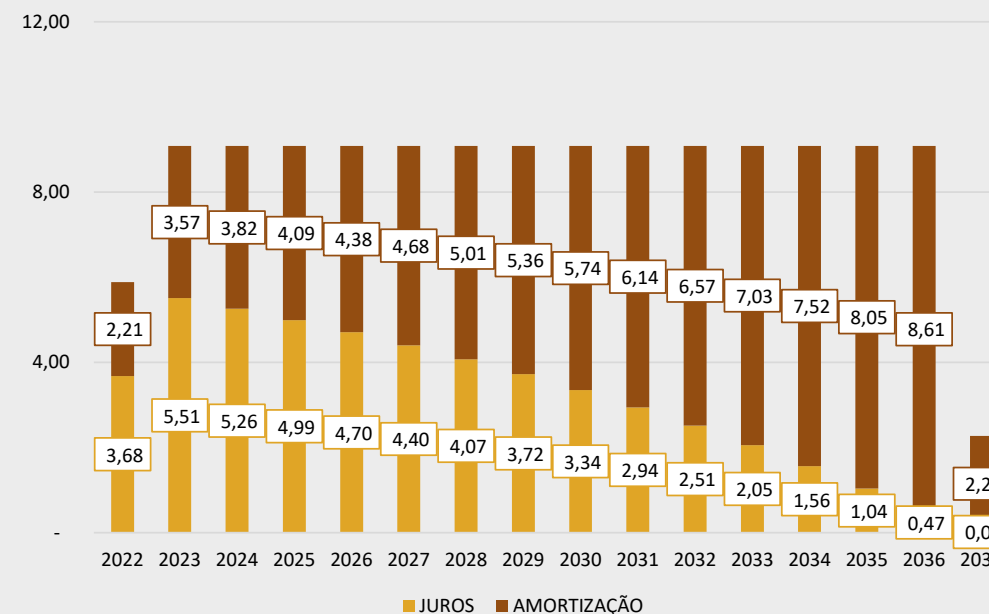
## Passivo

Classificação	Financeiro (R\$)
Imóveis	108.405.876
Aplicações Financeiras	7.544.146
A pagar / Receber	835.811
Obrigações por aquisição de imóveis	-10.000.000
Obrigações Financeiras	-83.778.545
Patrimônio Líquido	23.007.288



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

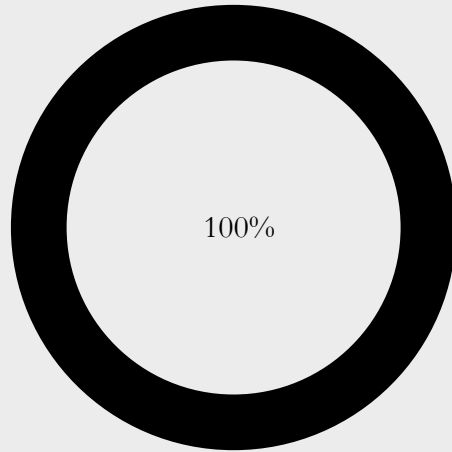
Imóvel	Estado	% Do Portfólio	Aluguel por M2	Inquilino	ABL	% ABL Própria
1	BA	100%	R\$ 108,11	Hospital da Bahia (DASA)	7.090	7.090
Total		100%			7.090	7.090





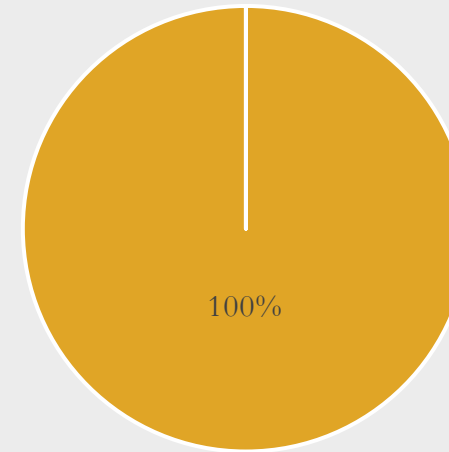
# PORTFÓLIO

### ABL por Inquilino



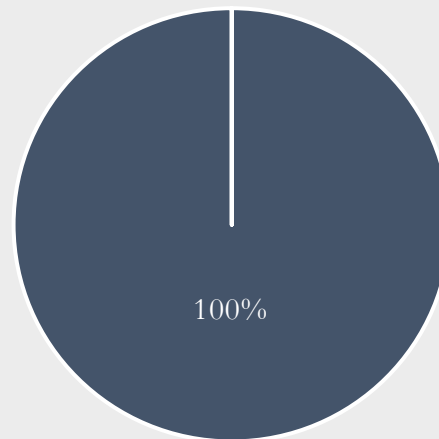
■ Hospital da Bahia

### ABL por Estado



■ BA

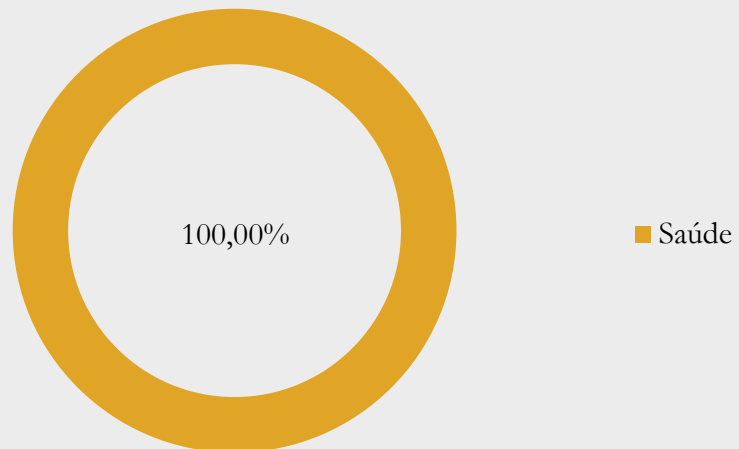
### Ocupação



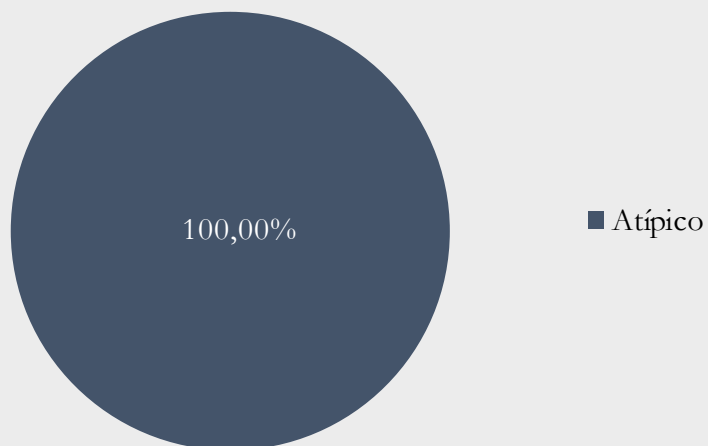
■ Ocupado

# INDICADORES E INDEXADORES

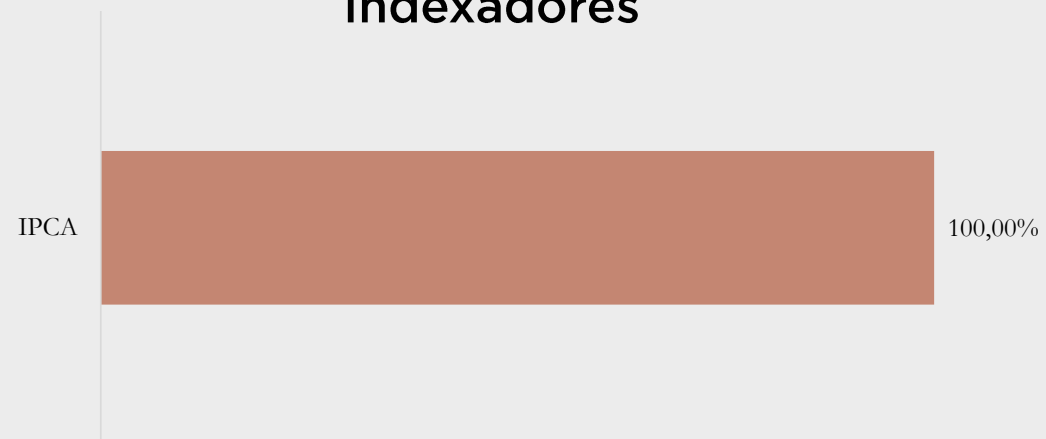
## Segmentos dos Inquilinos



## Tipicidade dos Contratos



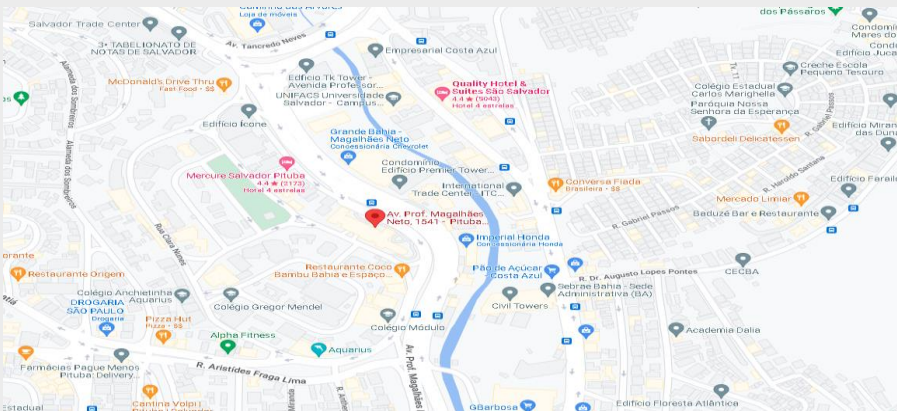
## Indexadores



## 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