



MGRI11

MOGNO PROPERTIES

Relatório mensal
Outubro | 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\$ 23.035.593

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 104,70

• Cotas Emitidas

220.000

• Número de Cotistas

1

• Dividendo no mês

R\$ 1,41/cota

NOTA DO GESTOR

Em outubro os mercados apresentaram recuperação com bolsas subindo, exceto pela China, enquanto os juros e o dólar encerraram o mês com relativa estabilidade. Apesar do alívio, os investidores seguem atentos ao novo surto de Covid na China, assim como a inflação e ciclo de aperto monetário globais, preocupados com os efeitos sobre a economia mundial e a possibilidade da desaceleração atual se transformar em recessão. No Brasil, a atividade econômica segue arrefecendo enquanto o IPCA interrompeu a trajetória de deflação com alta acima do esperado. Os mercados locais sofreram com volatilidade por conta do segundo turno das eleições presidenciais, sendo que as discussões sobre o Orçamento de 2023 e a definição de uma nova regra fiscal devem ser o próximo foco de atenção dos agentes.

O IFIX teve alta de 0,02% enquanto o Ibovespa encerrou o mês com valorização de 5,45%. Apesar da estabilidade do índice imobiliário, os fundos de tijolo tiveram uma performance negativa em oposição à contribuição positiva do segmento de recebíveis. Entendemos que este movimento pode sinalizar a incorporação total dos efeitos da deflação nos preços dos fundos de CRI. Ainda, o IPCA de outubro superou as expectativas de mercado, trazendo dúvidas sobre o arrefecimento da inflação mesmo após os últimos meses de queda dos preços. No nível dos imóveis, lajes corporativas seguem com vacância baixa nas regiões centrais, a absorção dos novos galpões entregues continua forte e shoppings apresentam crescimento de vendas e aluguéis. Considerando os bons fundamentos imobiliários e desaceleração da atividade, buscamos descontos em ativos maduros, locados e geradores de renda, enquanto somos mais criteriosos com estratégias de fechamento de vacância e *leasing spread*.

O único imóvel (Torre D – Edifício Metropolitan) 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 a UTIs. Os contratos possuem prazo de vencimento por regime atípico até Novembro/2031.

Em outubro, o fundo gerou um resultado de R\$ 1,48 por cota e o dividendo de R\$ 1,41 por cota será distribuído no dia 16/11.

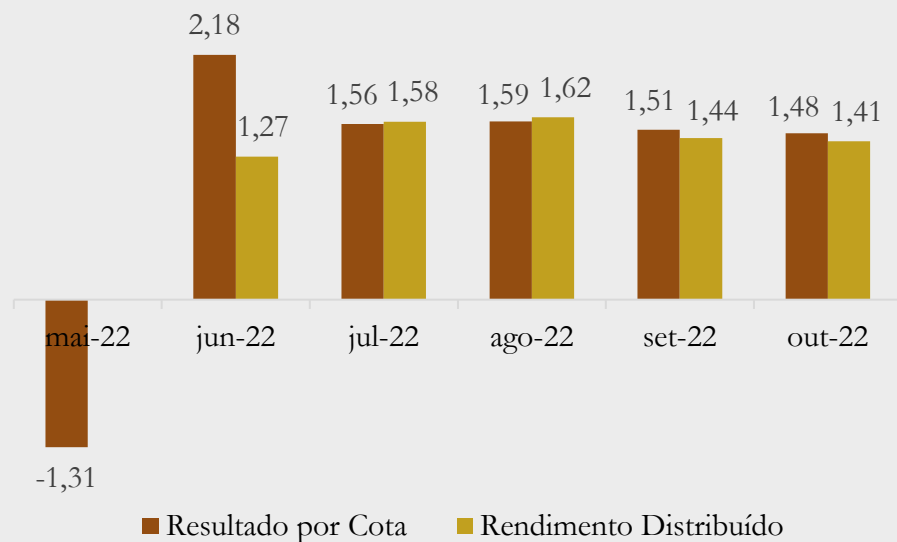


CONSIDERAÇÕES E **FATOS RELEVANTES**

RESULTADOS

DO FUNDO

Resultado e Rendimento Distribuído



Resultado do MGR11

| Mês | mai-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | set-22 | out-22 | 6 meses |
|-------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Receita Aluguel | 86.222 | 776.065 | 776.065 | 776.065 | 776.065 | 776.065 | 3.966.548 |
| LCI e Liquidez | 9.691 | 199.597 | 65.978 | 68.495 | 42.927 | 41.215 | 427.904 |
| Total | 95.913 | 975.662 | 842.043 | 844.560 | 818.992 | 817.281 | 4.394.451 |
| Despesa Operacional | -28.206 | -17.192 | -20.250 | -19.267 | -11.977 | -18.566 | -115.458 |
| Despesa Financeira | -356.316 | -479.061 | -477.510 | -475.951 | -474.383 | -472.807 | -2.736.028 |
| Resultado | -288.609 | 479.410 | 344.283 | 349.342 | 332.632 | 325.908 | 1.542.966 |
| Resultado por Cota | -1,31 | 2,18 | 1,56 | 1,59 | 1,51 | 1,48 | 7,01 |
| Rendimento Distribuído | 0,00 | 1,27 | 1,58 | 1,62 | 1,44 | 1,41 | 7,33 |

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

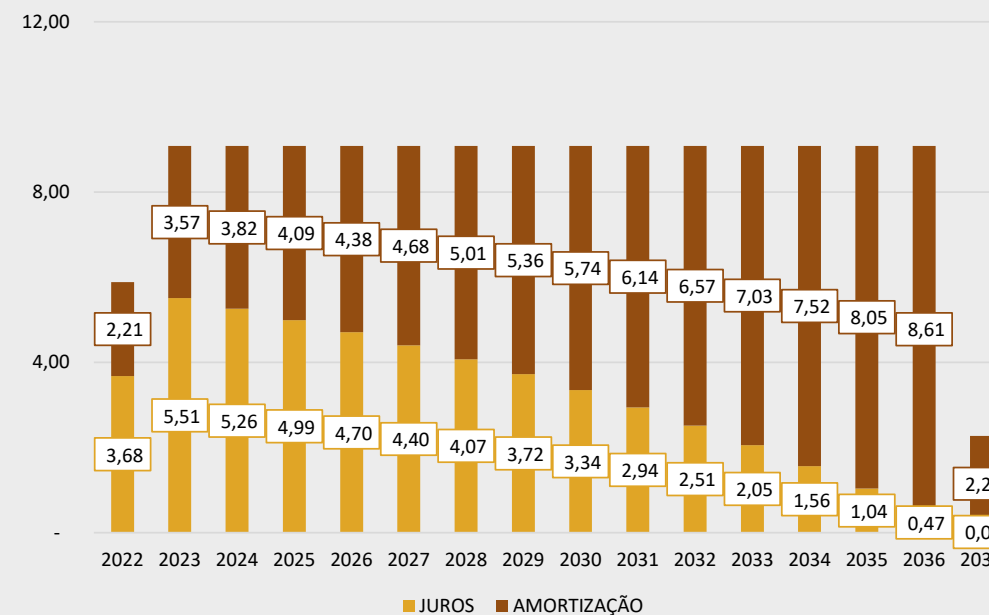
CARTEIRA DO FUNDO

Passivo

| Classificação | Financeiro (R\$) |
|-------------------------------------|------------------|
| Imóveis | 108.408.497 |
| Aplicações Financeiras | 7.294.923 |
| A pagar / Receber | 839.850 |
| Obrigações por aquisição de imóveis | -10.000.000 |
| Obrigações Financeiras | -83.507.676 |
| Patrimônio Líquido | 23.035.593 |

| 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



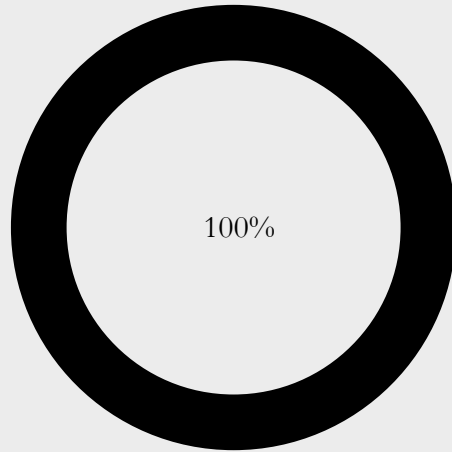
PORTFÓLIO

| 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 |



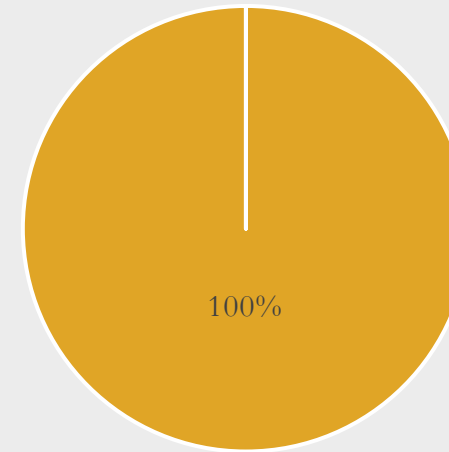
PORTFÓLIO

ABL por Inquilino



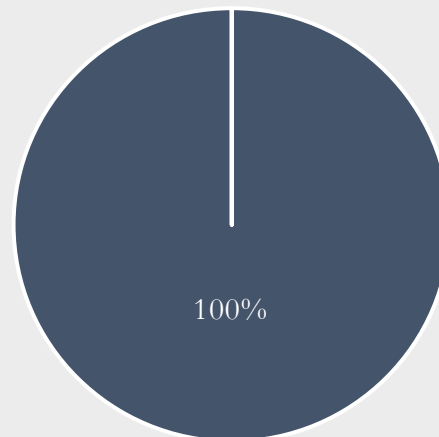
■ Hospital da Bahia

ABL por Estado



■ BA

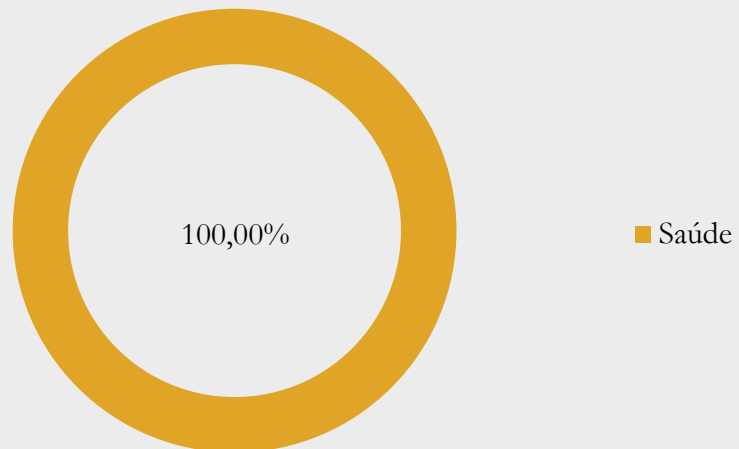
Ocupação



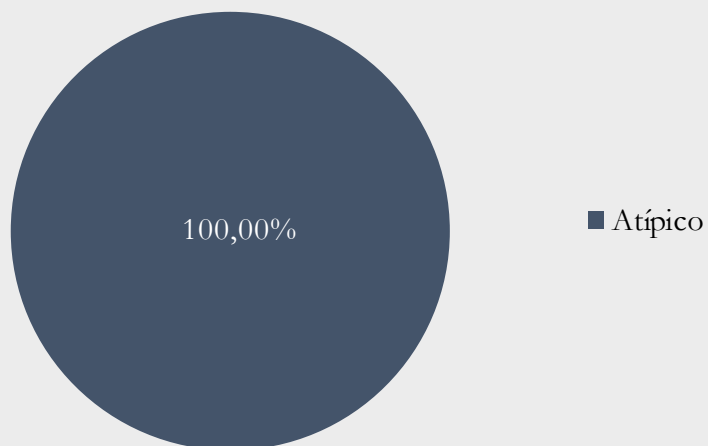
■ Ocupado

INDICADORES E INDEXADORES

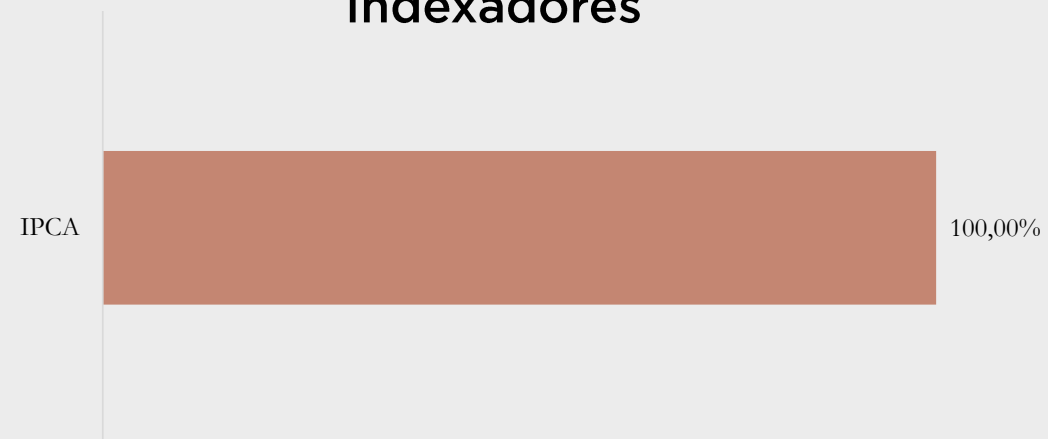
Segmentos dos Inquilinos



Tipicidade dos Contratos



Indexadores



Vencimentos por % do Aluguel

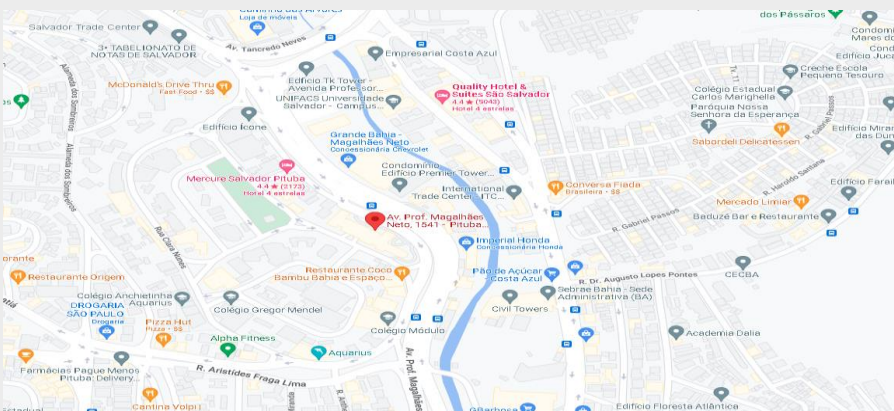


PORTFÓLIO



Torre D - Edifício Metropolitan

| | |
|--------------------------------------|--|
| 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 |
| Descrição | A Torre D, objeto da aquisição, foi entregue em 2016 sob demanda do Hospital da Bahia. A torre é ocupada com leitos de internação de pacientes que fazem procedimentos nas torres vizinhas e são transferidos pela passarela de ligação. |



*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